REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES

FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACION
ANUAL

Año terminado el 31 de diciembre de 2025

RAZON SOCIAL DEL EMISOR:	Ideal Living, Corp. y Subsidiarias
VALORES QUE HAN REGISTRADO:	Programa Rotativo de Valores Corporativos autorizada mediante la Resolución No. SMV 191-22 de 20 de mayo de 2022, en circulación.
NÚMERO DE TELEFONO:	Teléfono (507) 340-9300
FACSIMIL:	Fax (507) 233-3764
DIRECCION DEL EMISOR:	Edificio Discovery Center, Urbanización Santa María Golf & Country Club, Corregimiento de Juan Díaz, Ciudad de Panamá, República de Panamá.
DIRECCIÓN DEL CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:	icaballero@santamariapanama.com

---

Presentamos este formulario de Información Anual para dar cumplimiento a lo estipulado en el Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999, al Acuerdo Nº 18-00 del 11 de octubre del 2000 y la información está preparada de Acuerdo a lo establecido en el Acuerdo No.12-2003 del 11 de noviembre de 2003 de la CNV.

Representante Legal

Fecha de este Informe: 31 de marzo de 2026

I PARTE

De conformidad con el Artículo 4 del Acuerdo No.18–00 de 11 de octubre del 2000, haga una descripción detallada de las actividades del emisor, sus subsidiarias y de cualquier ente que le hubiese precedido, en lo que le fuera aplicable (Ref. Artículo 19 del Acuerdo No. 6-00 de 19 de mayo del 2000).

I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

Ideal Living Corp. (en adelante "ILC" o el "Emisor") es propietaria de una propiedad de alrededor de 285 hectáreas localizadas a un costado del Corredor Sur, en Juan Díaz, Ciudad de Panamá, a aproximadamente 15 minutos de manejo del Aeropuerto Internacional de Tocumen y 10 minutos del centro de la ciudad. Al norte colinda con un área residencial con pequeñas industrias, al este con el río de Juan Díaz, al sur con vegetación que ocupa 700 metros hasta la costa del Pacífico, y al oeste con la comunidad Costa del Este.

Las oficinas principales del Emisor quedan en Edificio Discovery Center, Urbanización Santa María Golf & Country Club, Corregimiento de Juan Diaz, Ciudad de Panamá. El número de teléfono de la oficina es el +507 340 9300, y número de fax +507 233 3764. Apartado postal 0834-02142, Panamá 9a, República de Panamá. Sitio web: http://www.santamariapanama.com.

A. Historia y desarrollo del Emisor

El Emisor es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá el 22 de junio de 2007 producto del Convenio de Fusión por Incorporación entre las sociedades TRILUX HOLDINGS, INC. y TEL & NET ACTIVITIES, INC., conformando la nueva sociedad IDEAL LIVING CORP., a fin de desarrollar y promover el proyecto residencial SANTA MARÍA GOLF & COUNTRY CLUB y el proyecto comercial SANTA MARIA BUSINESS DISTRICT. El Pacto Social de IDEAL LIVING CORP. está contenido en la Escritura Pública No.5997 de 18 de junio de 2007 de la Notaría Octava del Circuito de Panamá debidamente inscrita a la Ficha 572787, Documento 1155955 de la Sección de Mercantil del Registro Público desde el 22 de junio de 2007.

La Compañía es dueña de las siguientes subsidiarias:

a) Santa Maria Court, S. A.: Constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá el 16 de marzo de 2015, dedicándose al negocio de Desarrollo, promoción y ventas de bienes inmuebles propios.

b) Santa Maria Hotel & Golf, S. A.: Constituida de acuerdo a las leyes de la Republica de Panamá el 22 de julio de 2014, dedicándose a la actividad del servicio de hospedaje en hotel, Spa & Fitness Center, Golf House.

c) Ideal Club Corp: Constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá el 22 de enero de 2016, Ideal Club Corp. se dedica a actividades de Desarrollo inmobiliario y a la administración y operación del Country Club ubicado dentro del complejo residencial Santa María Golf & Country Club. Esta compañía inició su operaciones a partir del mes de julio de 2017.

d) Best Landscaping, Inc.: Constituida de acuerdo a las leyes de la Republica de Panama el 26 de agosto de 2015, dedicándose a la actividad del servicio de mantenimiento de áreas verdes y comunes del Proyecto Santa Maria Golf & County Club. Esta compañía inicio sus operaciones a partir del mes de julio de 2017.

ILC fue constituida con el propósito de desarrollar, construir y promover el proyecto residencial Santa María Golf & Country Club y el proyecto Santa María Business District (los "Proyectos"). Para más información del proyecto referirse a la sección 2.a del presente documento.

Desde su constitución hasta la fecha, el Emisor solo ha declarado dividendos pagaderos a los tenedores de sus acciones por el periodo 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016.

B. Pacto Social y Estatutos

Dentro del Pacto Social y los Estatutos del Emisor se incluyen las siguientes características:

1. Contratos con Partes Relacionadas

El Pacto Social no establece ninguna cláusula que detalle o prohíba la celebración de contratos entre el Emisor y uno o más de sus Directores o Dignatarios, o algún negocio en los que estos tengan intereses directos o indirectos. Revelar cualquier contrato con relacionados.

2. Derechos de Voto

El Pacto Social del Emisor no contiene ninguna cláusula con relación a los derechos de votos de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores con relación a (i) la facultad de votar en una propuesta, arreglo o contrato en la que tenga interés; (ii) la facultad para votar por una compensación para sí mismo o cualquier miembro de la Junta Directiva; (iii) retiro o no retiro de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores por razones de edad; o (iv) número de acciones requeridas para ser director o dignatario.

3. Derechos de los Tenedores de Acciones

De acuerdo a la cláusula Cuarta del Pacto Social existe Derecho de Adquisición Preferente para los accionistas en cada nueva emisión de acciones, teniendo que cada nueva emisión sea ofrecida en primer lugar a sus accionistas quienes tienen derecho preferente de suscribir las acciones por emitirse en proporción a las acciones de las que sean propietarios.

4. Asambleas de Accionistas

La Junta General de Accionistas celebrará una reunión ordinaria todos los años, en la fecha y lugar que la Junta Directiva disponga. También podrá celebrar reuniones extraordinarias por convocatoria de la Junta Directiva o del Presidente del Emisor, cada vez que éstos lo consideren conveniente, o cuando lo soliciten por escrito uno o más accionistas que representen por lo menos un cinco por ciento (5%) de las acciones emitidas y en circulación.

Para constituir quórum, deberán estar presentes cualquier grupo de tenedores de acciones que representen la mitad más una de las acciones emitidas y en circulación o de sus respectivos representantes o apoderados legales. Todas las resoluciones de la Junta General de Accionistas deberán ser aprobadas por el voto afirmativo de accionista(s) que represente(n) la mitad más una de las acciones presentes, salvo las siguientes, para las

cuales será necesario el voto afirmativo de la mitad más una de las acciones emitidas y en circulación:

- Enmendar el Pacto Social
- Enajenar, gravar o dar en garantía los bienes de la sociedad
- Aprobar fusiones con otras sociedades
- Disolver la sociedad
- Remover directores

Los negocios de la sociedad serán administrados y dirigidos por Asamblea de Accionistas quien está facultado para disponer y constituir gravámenes sobre los activos de la sociedad, dicha facultad puede ser sustituida en la Junta Directiva contando con poder especial de la Asamblea de Accionistas en este sentido.

5. Junta Directiva

Según el Pacto Social, la Junta Directiva deberá estar compuesta de al menos 3 directores. La Junta General de Accionistas puede aumentar el número de directores, respetando en todo momento el número mínimo de directores mencionados anteriormente.

Para constituir quórum, deben estar presentes la mayoría de los directores. Las resoluciones deberán ser adoptadas con la mayoría de los Directores presentes o representados.

6. Otros Derechos

No existe en el Pacto Social ninguna limitación de los derechos para ser propietarios de acciones de la sociedad. No existe ninguna cláusula en el Pacto Social que limite o de otra forma restrinja el control accionario del Emisor.

7. Estatutos

Las sociedades anónimas panameñas no tienen obligación de adoptar Estatutos. A la fecha, el Emisor no ha adoptado Estatutos.

8. Modificación de Capital

No existen condiciones en el Pacto Social referentes a la modificación del capital.

Capitalización y endeudamiento (basado en EEFFs al 31-dic-25)

La siguiente tabla presenta la capitalización y endeudamiento del Emisor al 31 de diciembre de 2025 y un resumen explicativo:

en miles de US$	31-dic-25	
Anticipos recibidos de clientes	21,662	(i)
Cuentas por pagar	2,644	
Cuotas y depósitos de Garantía recibidos de clientes	32,713	
Financiamientos con instituciones financieras	21,938	(ii)
Bonos por pagar, porción corto plazo, neto de costos de emisión	12,301	(iii)
Bonos por pagar, porción largo plazo, neto de costos de emisión	68,665	(iii)
Dividendos por pagar	0	
Provisiones por pagar y otros pasivos	11,156	
Impuesto sobre la renta por pagar	21	
TOTAL DE PASIVOS	171,100	

Acciones comunes	52,992
Superávit acumulado	116,068
TOTAL PATRIMONIO	169,060
PASIVOS + PATRIMONIO	340,160

1. Anticipos recibidos de clientes, consiste en opciones de compra de propiedades a ser desarrolladas por la empresa y abonos a capital hasta el momento en que se perfeccione la venta de propiedades en proceso de desarrollo.

2. Préstamos bancarios consisten en Préstamo con Banco General, con las siguientes líneas de crédito:

   a. EL 12 de mayo de 2023, se realizó contrato de préstamo con Banco General por una Línea de Crédito a largo plazo de US$24,000,000 con vencimiento en mayo de 2038; se amortizará el capital a partir de la cuota 25 más un pago al final del saldo remanente, mediante el cual mantiene un saldo en libros de US$21,934,062. Esta línea está respaldada con la primera hipoteca anticresis sobre la finca No.397325-8712 propiedad de Santa Maria Hotel & Golf, S. a., con una superficie de terreno de 16,522.31 m2 y un valor de mercado de B/.83,000,000.00 y un valor de venta rápida de B/.74,700,000.00 según avalúo de Mallo & Mallol fechado 31 de marzo de 2023. (ver nota 9). Los fondos fueron utilizados para pagar la línea de crédito con Banistmo, S. A. por la suma de B/.23,014,243 que vencían en abril de 2024 y diciembre de 2036.

El 9 de junio de 2022, la Compañía emitió una oferta pública de Programa Rotativo de Valores Corporativos por un valor nominal de hasta B/.145,000,000, autorizada mediante la Resolución No. SMV 191-22 del 20 de mayo de 2022, y dividida en dos (2) series como sigue:

- **Serie A:** Bonos Corporativos por un monto de B/.85,000,000, con una tasa de interés fija de 7% anual, con plazo de 7 años a partir de su respectiva fecha de oferta en circulación. Con vencimiento del 9 de junio de 2029.

  Los intereses se pagarán trimestralmente, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada.

  La compañía deberá amortizar, en cualquier fecha, un cumulativo de al menos 33.33% del monto de los bonos antes de culminar la mitad del plazo de los bonos (42 meses a partir de la fecha de emisión). La compañía deberá amortizar el 33.33% adicional antes de la fecha de vencimiento (84 meses a partir de la fecha de emisión). La compañía deberá amortizar el saldo insoluto remanente a más tardar la fecha de

vencimiento.

Al 31 de diciembre de 2025, la compañía ha realizado pagos parciales de la serie A correspondiente a la emisión publica 2022, por la suma de US$23,920,000. Al 31 de diciembre de 2025, el saldo en circulación de estos bonos es de US$21,600,000.

- **Serie B:** Bonos Corporativos con saldo al 31 de diciembre de 2025 es de B/.60,000,000, con una tasa de interés fija de 7.5% anual, con plazo de 5 años a partir de su respectiva fecha de oferta en circulación.

  Los intereses se pagarán trimestralmente, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada.

  La compañía deberá amortizar el saldo insoluto a la fecha de vencimiento.

- Las garantías de las dos (2) series se conforman de lo siguiente:

  Los Bonos Corporativos de la Serie A autorizada hasta por la suma de B/.85,000,000 está respaldada por un fideicomiso de garantía constituido en el cual Prival Trust, Inc., actúa como agente fiduciario (el "Fiduciario"). El fideicomiso de garantía contiene como garantía primera hipoteca y anticresis sobre las siguientes fincas:

  Finca Número 250332-8712
  Finca Número 294259-8712
  Finca Número 250339-8712
  Finca Número 277646-8712
  Finca Número 277648-8712
  Finca Número 406667-8712

- Bonos Corporativos de la Serie B autorizada hasta por la suma de B/.60,000,000 están respaldados por un fideicomiso de garantía constituido en el cual Prival Trust, Inc., actúa como agente fiduciario (el "Fiduciario"). El fideicomiso de garantía contiene como garantía los siguientes bienes:
-

  Finca Número 30138979-8712
  Finca Número 30138983-8712
  Finca Número 30138984-8712
  Finca Número 30138985-8712
  Finca Número 30138986-8712
  Finca Número 30138987-8712
  Finca Número 30138988-8712
  Finca Número 30138990-8712

- Primera hipoteca y anticresis hasta por la suma de B/.60,000,000 constituida sobre los productos terminados por vender identificados

como parcela MD-1, y por una cesión suspensiva e irrevocable, de las cuentas por cobrar derivadas de contratos de promesa de compraventa o contratos de compraventa, presentes y futuros, celebrados por la Compañía, todos relacionados al Proyecto Residencial Santa María Golf & Country Club (véase la nota 9).

Los fondos recaudados con la emisión de los bonos corporativos de las Series A y B se utilizaron para cancelar los Bonos Corporativos Series A, B y C de la emisión publica de 2013 por B/.130,000,000 y el excedente fue utilizado para financiar el avance de construcción del Proyecto Residencial Santa Maria Golf& Country Club.

La Compañía se reserva el derecho de redimir anticipada y voluntariamente los bonos al 100%, una vez finalizado el segundo año contado a partir de la fecha de oferta, siempre y cuando se cumplan con los requisitos acordados en el prospecto informativo.

C. Descripción de negocios del Emisor

El Emisor ha desarrollado dos proyectos principales:

- Santa María Business District: Proyecto comercial desarrollado en 33 hectáreas, las cuales ya se vendieron en su totalidad

- Santa María Golf & Country Club: Proyecto residencial a desarrollarse en las otras fincas del Emisor. Los flujos de caja provenientes de este proyecto están cedidos en su totalidad para pagar los intereses y capital de la Facilidad Bancaria.

La información que se presenta en esta sección se basa en un plan maestro desarrollado entre el Emisor y sus asesores externos y representa el mejor estimado sobre el desarrollo del proyecto. Sin embargo, ni el Emisor, ni ninguno de sus directores dignatarios, ejecutivos ni asesores externos es responsable por cualquier desviación entre el plan presentado a continuación y los resultados reales del Emisor. Ni el Emisor, ni sus directores, dignatarios, ejecutivos o asesores externos puede dar garantía que el plan presentado a continuación no se desviará de la realidad. Adicionalmente, el Emisor se reserva el derecho de modificar el plan presentado en cualquier momento, respetando en todo caso, las debidas autorizaciones de las entidades gubernamentales correspondientes. Dichas modificaciones, incluyen, pero no se limitan, a: tiempo requerido para el desarrollo de cada una de las fases del proyecto, número de unidades a desarrollar, precio promedio de venta de las unidades, número de hoyos en la cancha de golf, vías de acceso a desarrollar, características del Country Club, Golf Club, gimnasio y otras amenidades.

Toda la información contenida en esta sección está basada en el plan maestro de desarrollo de los proyectos. Por tanto, toda la información presentada a continuación es considerada propiedad intelectual del Emisor y sus asesores externos. Dicha información no deberá ser reproducida fuera del contexto del presente Informe de Actualización Anual, y en tal caso, sólo con el propósito de ofrecer la presente Emisión a potenciales inversionistas.

1. Santa María Business District

a. Descripción General

El proyecto denominado Santa María Business District es un proyecto comercial que se desarrolló en la finca 250333. Los flujos de caja que genero este proyecto se utilizaron para el repago del capital y los intereses de los Bonos.

El plan maestro consistió de 104 lotes comerciales, 51,000 metros cuadrados de calles, incluyendo un boulevard principal de 25 metros de ancho y rellenos y drenajes. El área vendible de la propiedad es de aproximadamente 274,000 metros cuadrados. El costo de urbanización de la Finca Garantía se estima en US$120 por metro cuadrado vendible.

b. Ubicación

El proyecto Santa María Business District está ubicado aledaño al norte del Corredor Sur, entre los entronques de Chanis y Llano Bonito. Entre las bondades de esta ubicación tenemos: acceso a dos entronques de Corredor Sur, cercanía a centros urbanos del este de la ciudad, acceso a Vía Santa Elena y a Ave. José A. Arango, y Vía Tocumen, cercanía a Aeropuerto Internacional de Tocumen.

c. Productos

El desarrollo Santa María Business District inicialmente ofrecerá lotes para desarrollo comercial exclusivamente. Sin embargo, el Emisor se reserva el derecho de modificar este plan para ajustarse a la situación de mercado.

d. Mercado objetivo

El mercado objetivo del Santa María Business District es empresas con necesidades de espacio físico entre 1,500 a 40,000 metros cuadrados. El proyecto estará enfocado a empresas comerciales, bancarias y ciertas empresas con necesidades para el desarrollo de cadenas de logística.

e. Actualización – Ventas

Al 31 de diciembre de 2025, en el proyecto Santa María Business District, se han firmado contratos de compra-venta con terceros por la suma de US$99.3 millones.

2. Santa María Golf & Country Club

a. Descripción general del proyecto Santa María Golf & Country Club

El Proyecto será una comunidad residencial exclusiva que contempla la construcción de más de 107 unidades residenciales y diversas amenidades durante la Fase 1 (2008 al 2019). Las características de desarrollo maestro, amenidades (cancha de golf diseñada por Nicklaus Design y Country Club), ubicación y diseño convierten al Proyecto en el primero de su categoría en Panamá y posiblemente en la región. Adicionalmente, el Proyecto cuenta con asesoría de empresas internacionales y nacionales de alta trayectoria para cada etapa de su desarrollo, asegurando así su ejecución con los estándares de más alta calidad.

Durante la Fase 1, el Proyecto contempla los siguientes componentes:

- 58 lotes de terrenos (ES Lots)
- 44 unidades de Viviendas Unifamiliares (SF Homes)
- 1 lote de terreno (MD.6) para viviendas de mediana densidad
- 4 lotes de terrenos (HD.4) para condominios de lujos
- 9 hoyos de Golf (Nicklaus Design)

b. Ubicación

El Proyecto está ubicado sobre 251.4 hectáreas localizadas a un costado del Corredor Sur, en Juan Díaz, Ciudad de Panamá, a aproximadamente 15 minutos de manejo del Aeropuerto Internacional de Tocumen y 10 minutos del centro de la ciudad. Al norte colinda con un área residencial con pequeñas industrias, al este con el río de Juan Díaz, al sur con vegetación que ocupa 700 metros hasta la costa del Pacífico, y al oeste con la comunidad Costa del Este.

c. Productos

Los productos residenciales de la Fase 1 Proyecto incluyen los siguientes:

Lotes de terreno (ES Lots)

- Aproximadamente 58 lotes de aproximadamente 1,500 m2 para la construcción de residencias
- Los propietarios de los lotes serán sujetos a las restricciones de arquitectura del Proyecto, a la revisión de los procesos y a los tiempos límite de construcción
- Precios estimados de venta en la fase inicial de entre US$841,000 a US$1,867,000.

Viviendas Unifamiliares (SF Homes)

- Aproximadamente 44 viviendas unifamiliares
- Tamaño varían entre 311 a 511 m2 en lotes que varían entre 642 a 888 m2
- Precios estimados de venta en la fase inicial de entre US$764,000 a US$1,308,000

Lote de Terreno (HD.4)

- Aproximadamente 4 lotes para condominios de lujo
- Lotes entre 3,000 a 4000 m2
- Precios estimados de venta en la fase inicial de US$3,000,000 a US$4,000,000

Lote de Terreno (MD.6)

- Un lote para viviendas
- Con un área de 82, 165.99 m2
- Precios estimados de venta en la fase inicial de US$20,000,000

Los productos residenciales de la Fase 2 Proyecto incluyen los siguientes:

Lote de Terreno (MD.1)

- Aproximadamente 19 lotes para condominios de lujo
- Con un área de 73,047.29 m2
- Precios estimados de venta en la fase inicial de US$4,000,000 a US$5,000,000

Lote de Terreno (HD.5)

- Aproximadamente 5 lotes para condominios de lujo
- Con un área de 12,482.51 m2
- Precios estimados de venta en la fase inicial de US$4,000,000 a US$5,000,000

Los productos residenciales de la Fase 3 Proyecto incluyen los siguientes:
Lote de Terreno (MD.7)

- Aproximadamente 11 lotes para condominios de lujo
- Con un área de 24,366.91 m2
- Precios estimados de venta en la fase inicial de US$2,000,000 a US$3,000,000

Lote de Terreno (HD.1)

- Aproximadamente 16 lotes para condominios de lujo
- Con un área de 48,207.94 m2
- Precios estimados de venta en la fase inicial de US$5,000,000 a US$6,000,000

d. Fases de Desarrollo

El Proyecto será desarrollado en 4 Fases dentro de 2 parcelas principales (Parcela Sur y Parcela Norte del Corredor Sur). A continuación, se presenta la descripción de todas las Fases:

FASE 1

Complejo / Lotes	Producto	Unidades Lotes	Uso Proyectado del Lote	Hectáreas Brutas
Island Estates (IE-1, IE-2, IE-3)	Lotes unifamiliares	58	Casas	11.1
Fairway Estates II	Casas unifamiliares	44	Casas	5.6
Lotes	Lotes para desarrollo de 4 edificios, 280 apartamentos en total.	4	Edificios	1.7
The Reserve	Lotes para desarrollo de 10 edificios, 290 apartamentos en total.	1	Edificios	8.2
Total				**26.6**

La primera fase de desarrollo contempla 26.6 hectáreas de terreno desarrollable. Está fase estará ubicado en la parte suroeste del proyecto e incluye casas, apartamentos, lotes unifamiliares y la cancha de golf (los primeros 9 hoyos), la cual fue inaugurada en septiembre de 2012. Ya se completaron los trabajos de movimiento de tierra y se ha completado más del 80% de la infraestructura principal.

La primera fase incluye los siguientes proyectos:

Island Estates (Lotes de Terreno): Proyecto de 58 lotes de terreno ubicados en tres islas (Island Estates 1, Island Estates 2, Island Estates 3) en un área de 11.1 hectáreas. El tamaño de los lotes varía entre 1,100 y 2,000 m2 y tienen vista a la cancha de golf, lagos, jardines y bosques. Los compradores de estos lotes se encargarán del diseño y construcción de las casas unifamiliares, sujetas a guías arquitectónicas del proyecto. Hasta la fecha se han vendido 48 lotes, lo que representa el 83% de los lotes disponibles.

Fairway Estates II (Viviendas Unifamiliares): Proyecto de 44 lotes con casas unifamiliares en un área de 5.6 hectáreas. El tamaño de los lotes varía entre 645 y 1,747 m2 y tienen vista a la cancha de golf, lagos y jardines. Las casas serán diseñadas por GJM2A y Arango Arquitectos y tendrán dos pisos e incluyen cuatro o cinco habitaciones, den, sala familiar,

balcones, cavas, patios internos, opciones para piscinas y gazebos. Ya se inicio la construcción de 38 de las 44 casas.

Lotes: Se han designado ciertos lotes de terrenos en donde se construirán edificios. Un área es de 1.7 hectáreas, dividida en 4 lotes y es donde se construirán 4 edificios por un total de 280 apartamentos, mientras que otra área denominada "The Reserve" es de 8.2 hectáreas y contará con 10 edificios para un total de 290 apartamentos. Ya se inicio construcción de 5 de los 14 edificios de apartamentos. Algunos de los edificios que se construirán son The Legacy, The Regent y Pinnacle.

En total, se estima que la primera fase tendrá más de 600 unidades residenciales

FASE 2

Complejo / Lotes	Producto	Unidades Lotes	Uso Proyectado del Lote	Hectáreas Brutas
Fairway Estates I	Casas unifamiliares	42	Casas	5.5
Fairway Estates III	Casas unifamiliares	58	Casas	8.0
Peninsula Estates I	Lotes unifamiliares	27	Casas	5.2
Peninsula Estates II	Lotes unifamiliares	24	Casas	5.2
Lotes	Lotes para desarrollo de 19 edificios de aprox. 10 apartamentos cada uno	19	Edificios	9.1
Lotes	Lotes para desarrollo de 5 edificios de aprox. 150 apartamentos cada uno.	5	Edificios	1.5
Total				**34.5**

La segunda fase contempla 34.5 hectáreas de terrenos desarrollable. Esta fase estará ubicada en la parte suroeste, central sur y sureste del proyecto e incluye casas, apartamentos, lotes unifamiliares y lotes. La segunda fase se encuentra en etapa de movimiento de tierra.

La segunda fase incluye los siguientes proyectos:

Fairway Estates I y Fairway Estates III (Viviendas Unifamiliares): Al igual que el Fairway Estates II, Fairway Estates I y III es un proyecto de lotes con casas unifamiliares, las cuales seguirán los mismos estándares arquitectónicos que Fairway Estates II. El tamaño de Fairway Estates I es de 5.5 hectáreas y contempla 42 lotes, mientras que el Fairway Estates III es de 8 hectáreas y contempla 58 lotes.

Peninsula Estates I y II (Lotes de Terreno): Proyecto de 51 lotes de terrenos ubicado en dos parcelas, Peninsula Estates I, que es de 5.2 hectáreas y tiene 27 lotes y Peninsula Estates II, que es de 5.2 hectáreas y tiene 24 lotes. El tamaño de los lotes varía entre 1,000 a 2,170m2 y tienen vista a la cancha de golf, lagos y jardines. En este proyecto, los compradores diseñarán y construirán casas unifamiliares, sujetas a guías arquitectónicos del proyecto. Hasta la fecha se han vendido 1 lotes, lo que representa el 2% de los lotes disponibles.

Lotes: Se han designado lotes en donde se construirán edificios. Un área es de 9.1 hectáreas y es donde se construirán 19 edificios de aproximadamente 10 apartamentos cado uno, mientras que la otra área es de 1.5 hectáreas y contará con 5 edificios de aproximadamente 150 apartamentos cada uno.

En esta etapa se construyó los otros 9 hoyos de la cancha de golf. En total, se estima que la segunda fase tendrá aproximadamente más de 1,000 unidades residenciales

FASE 3

Complejo / Lotes	Producto	Unidades Lotes	Uso Proyectado del Lote	Hectáreas Brutas
Peninsula Estates III	Lotes unifamiliares	39	Casas	7.4
Fairway Estates IV	Casas unifamiliares	52	Casas	5.5
Lotes	Lotes para desarrollo de 16 edificios de aprox. 87 apartamentos cada uno	16	Edificios	6.0
Lotes	Lotes para desarrollo de 11 edificios de aprox. 22 apartamentos cada uno.	11	Edificios	6.0
Santa Maria Village	Locales comerciales con 42 apartamentos tipo loft	1	Comercial y residencial	2.4
Total				**27.3**

La tercera fase contempla 27.3 hectáreas de terrenos desarrollables. Esta fase estará ubicada en la parte sureste del proyecto e incluye casas, apartamentos, lotes, lotes unifamiliares y un towncenter. La tercera fase se tiene contemplado iniciar cuando la fase dos esté más avanzadas.

La tercera fase incluye los siguientes proyectos:

Peninsula Estates III (Lotes de Terreno): Al igual que Peninsula Estates I y II, Peninsula Estates III es un proyecto de 39 lotes de terreno en un área de 7.4 hectáreas, donde los compradores diseñarán y construirán casas unifamiliares, sujetas a guías arquitectónicas del proyecto. Los lotes tienen vista a la cancha de golf, lagos y jardines.

Fairway Estates IV (Viviendas Unifamiliares): Al igual que los otros Fairway Estates, Fairway Estate IV es un proyecto de 52 lotes en un área de 5.5 hectáreas, con casas unifamiliares ya construidas, las cuales seguirán los mismos estándares arquitectónicos que Fairway Estates II. Las casas tendrán vista a lagos y jardines.

Lotes: Se han designado ciertos lotes en donde se construirán edificios. Un área es de 6.0 hectáreas y es donde se construirán 16 edificios de aproximadamente 87 apartamentos cada uno, mientras que en otra área de 6.0 hectáreas se construirán 11 edificios de aproximadamente 22 apartamentos cada uno.

Santa Maria Village Center: Se ha asignado 2.4 hectáreas que serán utilizadas para la construcción de un towncenter con 32 apartamentos tipo loft.

En total, se estima que la tercera fase tendrá más de 500 unidades residenciales.

FASE 4

Complejo / Lotes	Producto	Unidades Lotes	Uso Proyectado del Lote	Hectáreas Brutas
Lotes	Lotes para desarrollo de 22 edificios de aproximadamente 80 apartamentos cada uno	22	Edificios	12
Lotes	Lotes para desarrollo de 9 edificios de aprox. 80 apartamentos cada uno	9	Edificios	5.7
Lotes	Lotes para desarrollo de edificios	Por determinar	Edificios	5.4
Lotes	Lotes para desarrollo de edificios	Por determinar	Edificios	4.5
Lotes	Lotes para desarrollo de edificios	Por determinar	Edificios	2.9
Lotes	Lotes para desarrollo de edificios	Por determinar	Edificios	1.8
Lote comercial	Lote comercial	1	Lotes comerciales	1.1
Total				**33.4**

La cuarta fase contempla 33.4 hectáreas de terrenos desarrollable. Esta fase estará ubicada en la parte norte del proyecto e incluye lotes, casas y apartamentos. La cuarta fase se tiene fecha de inicio en enero de 2025.

La cuarta fase incluye los siguientes proyectos:

Lotes: Se han asignado lotes que serán utilizados para la construcción de edificios. Una sección será de 12 hectáreas y se construirán 22 edificios de aproximadamente 80 apartamentos cada uno, mientras que otra sección será de 5.7 hectáreas y contará con 9 edificios de aproximadamente 80 apartamentos cada uno. También habrá otra área de 14.6 hectáreas dónde se construirán edificios.

Lote comercial: Se ha asignado un área de 1.1 hectáreas que será utilizada para el desarrollo de locales comerciales.

En total, se estima que la cuarta fase tendrá más de 2,000 unidades residenciales.

e. Amenidades

El Proyecto contará con las siguientes amenidades:

Cancha de Golf Santa María

- Cancha de golf de 18 hoyos diseñado por Nicklaus Design y de acuerdo a los estándares de PGA.
- Aproximadamente 7,000 yardas (par 72)
- "Driving range" y facilidad para prácticas a corta distancia
- La cancha utilizará césped resistente al agua marina

Santa María Golf Club

- Restringido a aproximadamente 650 miembros, quienes deben ser propietarios de residencias de Santa María
- El "clubhouse" tendrá pro shop, "lounges" y "locker rooms" para damas y caballeros, área de barbacoas, salones de reuniones privadas y áreas de almacenamiento de bolsas y carritos de golf

Santa María Country Club

- El área de construcción del club contendrá gimnasio completo de pesas y equipos, estudios de yoga, spinning y aeróbicos, salones de multiuso para fiestas y eventos, un salón grande para eventos formales y restaurante casual con secciones cerradas y abiertas
- El área de afuera tendrá una piscina, cancha de futbol, basquetbol, voleibol, tenis y squash

The Spa at Santa María

- Ubicado en el complejo del Santa María Hotel
- Proveerá servicios a los huéspedes del hotel y miembros del Country Club
- Será abierto al público en general

Hotel Santa María

- Consiste en un hotel de lujo con 182 habitaciones de alta categoría ubicado en Santa María podrá ser vendido a inversionistas individuales como un "condo hotel"
- Será subsidiaria de la empresa holding dueña del campo de golf y el country club para calificar bajo los incentivos fiscales de la "Ley 8"

The Shops at Santa María Village Center

- Es un centro comercial de uso mixto para suplir las necesidades de sus residentes

Otras amenidades incluyen espacio abierto con numerosos lagos y parques, y un sistema integrado de trechos / veredas para caminar y/o montar bicicleta. Adicionalmente contará con un excelente sistema de seguridad.

f. Mercado objetivo

Existen dos mercados primarios para Santa María como se presentan a continuación:

Mercado:	Local	Internacional
Objetivo:	▪ Parejas profesionales establecidas con hijos ▪ Parejas establecidas que ya no tengan a nadie viviendo con ellos ▪ Entusiastas del golf	▪ "Baby-boomers" ▪ Suramericanos y europeos establecidos ▪ Inversionistas ▪ Compradores de segunda residencia

g. Canales de distribución

El proyecto está siendo ofrecido a través de varios canales de distribución en función del tipo de cliente:

- Clientes nacionales y/o clientes extranjeros que residen en Panamá: Exclusivamente a través de canales directo. Es decir, a través de las oficinas de Ideal Living Corp.

- Clientes extranjeros que no residen en Panamá: El proyecto se les ofrece a estos clientes a través de las oficinas de Ideal Living Corp. y a través de acuerdos de distribución con un número limitado de compañías de bienes raíces.

h. Infraestructura

A continuación, se describen los principales componentes de infraestructura que contempla el Proyecto durante su fase de desarrollo:

- **Drenes verticales ("wick drains"):** Para acelerar la consolidación de la lama en los sitios donde se construirán las casas, así como las calles, se colocará un geotextil tejido y sobre este geotextil se colocará una capa de arena de 0.60 metros de espesor. Después se instalarán los drenes verticales (wick drains), los cuales consisten en la colocación de un canal plástico o de pvc cubierto con un geotextil no tejido que ayudará a desplazar el agua contenida en la lama para ayudarle a que se consolide más rápidamente y así evitar asentamientos futuros cuando ya esté el proceso de construcción de casas y vías.
- **Vialidades:** Se tendrán dos vías internas, una principal y otra secundaria, las cuales contarán con diseños y construcción que brinden un buen desempeño prolongado en diferentes condiciones operacionales.
- **Accesos:** Se contará con tres accesos directos al Corredor Sur desde la porción sur del terreno, así como tres desde el norte para mayor comodidad de los propietarios. De igual manera se mejorará la incorporación y salida del Corredor Sur con la construcción de dos rampas para completar el trébol existente. Actualmente se encuentran negociando el acceso desde Costa del Este.
- **Caminos secundarios:** Para evitar molestias a los propietarios, se construirá un camino por el perímetro del terreno, así como un puente sobre el Corredor Sur para desviar el camino existente que da servicio tanto a la arenera como al embarcadero.
- **Electricidad:** Para asegurar el suministro de energía eléctrica el Proyecto contará con una subestación, con dimensiones de acuerdo a la magnitud del Proyecto, así como los circuitos necesarios para abastecer toda el área del desarrollo sin inconvenientes. De acuerdo a los requerimientos del Proyecto, todas las instalaciones serán subterráneas para respetar la arquitectura del diseño.
- **Agua Potable:** El sistema de agua potable se alimentará con una línea principal de 12" de diámetro, con ramificaciones de 10" y 8" de acuerdo a las densidades. Esto es para que en todos los lotes tengas suministro de agua sin ningún problema.
- **Sistema Sanitario:** Este sistema contará con tuberías de diámetro suficiente para el desalojo rápido de las aguas servidas, las cuales irán a la estación de bombeo para luego ser enviadas a la planta de tratamiento.
- **Planta de tratamiento:** La planta de tratamiento procesará las aguas servidas sin ayuda de químicos para que se pueda utilizar el agua tratada en el sistema de riego y proteger el medio ambiente. Se construirá por fases, la primera fase será para dar servicio a las primeras áreas pobladas y se irán construyendo módulos de acuerdo al avance del proyecto hasta completar el diseño definitivo.
- **Sistema Pluvial:** Se construirán tragantes y tuberías en número y dimensiones para un desalojo rápido de las lluvias y evitar posibles inundaciones.
- **Sistema de Alumbrado Público:** El servicio de alumbrado público tiene como finalidad satisfacer las condiciones básicas de iluminación de calles y el servicio a peatones y vehículos en vialidades, así como en espacios públicos, plazas, parques y jardines. Se instalarán luminarias suficientes para obtener niveles de iluminación recomendados por las normas vigentes.

- **Sistema de comunicaciones:** Se construirán cámaras de inspección de dimensiones y en número suficiente para tener un buen servicio, así como también se construirá una central telefónica para prestar este servicio. De acuerdo a los requerimientos del proyecto todas las instalaciones serán subterráneas para respetar la arquitectura del diseño.
- **Mantenimiento de Campo de Golf:** Se tiene asignada un área para instalar un taller para dar mantenimiento a los carritos de golf, así como al equipo que se utilice en el mantenimiento del campo. Se tendrá un espacio adicional para bodega y otro para el manejo y almacenamiento de combustibles, abonos y fertilizantes.

i. Análisis del terreno

A continuación, se presenta una descripción general del terreno del Proyecto:

- Su cercanía a Costa del Este se convierte en un factor positivo para la venta. Se espera que el Proyecto se posicione en un nivel similar y mayor que Costa del Este dado su mayor variedad de amenidades.
- El Corredor Sur les brinda comodidad a los residentes para llevarlos al centro de la ciudad.
- Condiciones de tierra pobres que requerirán un tratamiento especial. Existen niveles de saturación de "clay" de 2 a 5 metros de profundidad que requiere que un tratamiento especial de suelo para asegurar una consolidación rápida.
- Actualmente ya existen suficientes vías de acceso al Proyecto. Dentro del Plan Maestro se construyeron rampas de entrada y salida al Corredor Sur en Llano Bonito/Embarcadero y vías adicionales en otros puntos clave.
- El Proyecto está ubicado en una zona ambiental sensitiva, en la cual hay una zona de migración de pájaros. El estudio de impacto ambiental fue aprobado por la Autoridad Nacional del Ambiente ("ANAM") el 22 de febrero de 2008. También se ha establecido un fondo de US$500,000 para trabajos ambientales en dicha zona y US$800,000 para un programa de reforestación.
- Los niveles de agua son altos (aproximadamente 0.5 a 1 metro arriba del suelo) y el área es considerada propensa a inundación. Para prevenir inundaciones y asegurar un drenaje apropiado, la Compañía dragó y ensanchó el río Juan Díaz y la quebrada Curunducito. Dichos trabajos de drenaje iniciaron en junio de 2008.

j. Actualización – Ventas

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía ha celebrado contratos promesa de compra-venta por las preventas de:

- Lotes: $517.2 millones;
- Casas: $389.2 millones;
- Santa María Business District: $99.3 millones.

Además de los abonos a contratos promesa de compra-venta anteriormente mencionada, al 31 de diciembre del 2025 existe un saldo de US$0.3 millones correspondiente a opciones de compra por parte de potenciales compradores (los "Depositantes"). Según los términos de las opciones, las mismas son "no vinculantes" para el Depositante, y el abono deberá ser devuelto por el Emisor en caso que el Depositante decida no seguir adelante con la firma de un contrato de compra-venta de la propiedad correspondiente en el proyecto Santa María Golf & Country Club.

Para mayor detalle sobre los abonos a contratos de compra-venta y las opciones de compra, por favor referirse a la siguiente tabla:

Anticipos recibidos de clientes (miles de US$)	31-dic-2025
Opciones Lotes-Reservaciones	100
Opciones Residenciales-Reservaciones	70
Opciones Apartamentos-Reservaciones	60
Contratos de Derecho de uso del Club de Golf	11,221
Contratos promesas de compraventa Lotes	21,080
Contratos de derecho de uso del Club Social	20,104
Contratos promesas de compraventa residenciales	0
TOTAL	**54,374**

k. Antecedentes

El mercado de bienes raíces de Panamá, está compuesto de tres sectores, los cuales son segregados dependiendo de la utilización final de los inmuebles:

- Residencial: El sector de bienes raíces residencial, se caracteriza principalmente por la venta y alquiler de casas y apartamentos.
- Comercial: El sector de bienes raíces comercial, está vinculado a la venta y alquiler de locales comerciales y de oficinas.
- Industrial: El sector de bienes raíces industrial, está compuesto principalmente de fábricas, plantas productoras, procesadoras y galeras, entre otros.

El Emisor participa en el sector de bienes raíces residencial, específicamente en el estrato de alto poder adquisitivo y en el sector de bienes raíces industrial.
Recientemente, inversionistas de países desarrollados y de la región consideran a Panamá como un lugar propicio para invertir, por su estabilidad monetaria, las oportunidades que ofrece la posición geográfica, el prudente manejo fiscal-financiero, la política de incentivos económicos por parte del gobierno y el respeto a los derechos de propiedad. Estas características crean un ambiente propicio para establecer sedes regionales de empresas multinacionales y atender operaciones en Latinoamérica y el Caribe.

A su vez, los problemas político-económicos en países vecinos inducen la búsqueda de alternativas donde ubicar operaciones centrales o regionales en países que ofrezcan estabilidad económica, política y social y la protección del capital invertido. El gobierno de Venezuela, por ejemplo, a raíz de su política interna y externa, continúa disuadiendo a inversionistas extranjeros y nacionales que buscan estabilidad económica y protección de su capital. Colombia, aunque goza de una reciente mejoría económica, sigue sufriendo de violencia e inseguridad en el país y, al igual que Venezuela, mantiene restricciones al libre flujo de capitales que desfavorecen a inversionistas extranjeros.

Entre las tendencias recientes más importantes, está el alza en los precios de los insumos para construcción, específicamente cemento, piedra, arena, concreto, madera, acero, y aluminio.

I. Competencia

Los principales competidores del Emisor incluyen otras empresas promotoras de bienes raíces en Panamá.

El auge en el sector de bienes y raíces en la República Panamá tiene sus orígenes en la incorporación de la demanda extranjera, producto de las ventajas competitivas que presenta Panamá como lugar de inversión y en el entorno político-económico de varios países vecinos.

Los inversionistas de países desarrollados consideran a Panamá como un lugar propicio para invertir, por su estabilidad monetaria, las oportunidades que ofrece la posición geográfica, el prudente manejo fiscal-financiero, la política de incentivos económicos por parte del gobierno y el respeto a los derechos de propiedad.

El sector de bienes y raíces de Panamá está compuesto principalmente de tres sectores, los cuales son segregados dependiendo del uso del bien, residencial, comercial e industrial. El Emisor se desarrolla dentro del sector residencial y comercial principalmente.

A continuación, presentamos un cuadro preparado por el Ministerio de Economía y Finanzas en el cual se detallan las construcciones según tipo de proyecto. Es importante mencionar que durante el año 2009 se dio un incremento en las construcciones residenciales para personas de escasos recursos, no en viviendas de lujo que es el mercado meta del Emisor.

Tipo de proyecto	Corregimiento						Total
	Ancón	Bella Vista	Bethania	Parque Lefevre	Pueblo Nuevo	San Francisco	
Residenciales	6	23	10	27	9	44	119
Comerciales	3	8	3	7	2	3	26
Turísticos	3	11	1	0	0	0	15
Religioso	0	0	0	0	0	3	3
Gubernamentales	0	1	0	0	1	0	2
Culturales	1	0	0	0	0	0	1
Residencial y comercial	0	3	0	0	0	1	4
Residencial y turístico	0	3	0	0	0	2	5
Comercial y turístico	0	3	0	0	0	0	3
Total	13	52	14	34	12	53	178

A. Litigios legales

A la fecha de este informe, el Emisor no tenía litigios legales pendientes que puedan tener un impacto significativo en su condición financiera y desempeño, ni ha sufrido sanciones administrativas por parte de la Comisión Nacional de Valores o una organización autorregulada supervisada por aquella.

B. Sanciones administrativas

A la fecha de este informe, el Emisor no mantiene sanciones administrativas impuestas por la Comisión Nacional de Valores o alguna organización autorregulada que puedan considerarse materiales con respecto a esta Emisión.

D. Estructura organizativa

El siguiente organigrama muestra la estructura corporativa del Emisor:

El Emisor es una subsidiaria 100% propiedad de Unimax Properties Corporation, sociedad anónima constituida bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas.

E. Propiedades, Plantas y Equipo

El Proyecto está ubicado sobre 285 hectáreas localizadas a un costado del Corredor Sur, en Juan Díaz, Ciudad de Panamá, a aproximadamente 15 minutos de manejo del Aeropuerto Internacional de Tocumen y 10 minutos del centro de la ciudad. Al norte colinda con un área residencial con pequeñas industrias, al este con el río de Juan Díaz, al sur con vegetación que ocupa 700 metros hasta la costa del Pacífico, y al oeste con la comunidad Costa del Este.

Las fincas que comprenden la propiedad al 31 de diciembre de 2025 son las siguientes:

Número de finca	Dimensiones (hectáreas)	Valor en libros (US$mn)
30306714	3.3	10.7
416295	28.0	90.6
277648	8.7	26.8
277646	4.5	24.8
277648	13.2	15.5
277637	10.7	8.2
277664	3.3	7.3
406667	0.9	4.2
438347	4.6	2.9
30123365	0.6	1.3
277665	5.7	1.1
30307840	3.3	1.1
250339	4.3	1.0
252706	4.6	1.0
294259	2.7	0.7
294260	2.2	0.4
250338	1.3	0.2
250332	1.3	0.2
27891-A	0.3	0.1
TOTAL	103.5	198.1

Al 31 de diciembre del 2025 el Emisor ha invertido más de US$637.2 millones en infraestructura, ingeniería, arquitectura y urbanización para el proyecto Santa María Golf & Country Club (ver estados financieros).

F. Investigación y Desarrollo, Patentes y Licencias

El Emisor no mantiene inversiones significativas en tecnología, investigación y desarrollo.

G. Información de tendencias

A la fecha de este informe, el Emisor no ha adoptado a lo interno de su organización las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No. 12-2003 de 11 de noviembre de 2003, por el cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Comisión Nacional de Valores.

No existen datos confiables publicados acerca del mercado inmobiliario, por lo que no se pueden mostrar las tendencias recientes en cuanto al precio de los inmuebles en la República de Panamá, sin embargo, es la opinión de expertos que como consecuencia del crecimiento inmobiliario los precios de los inmuebles han aumentado.

De acuerdo a la Asociación de Corredores de Bienes y Raíces de Panamá (ACOBIR), las mayores oportunidades hoy día en desarrollo inmobiliario están en edificios corporativos, hospitales, centros comerciales, hoteles, segundas residencias, unidades habitacionales para el mercado local, escuelas y universidades, viviendas de interés social, centros logísticos, muelles y marinas, parques industriales y de almacenajes entre otros. El Santa María Business District servirá para suplir las necesidades de construcción de edificios corporativos.

En base a los permisos de construcción aprobados durante el año 2009, se proyecta que la actividad de construcción en su componente privado se contraiga en un 5% durante el año 2012 a causa de la reducción en la demanda por apartamentos y viviendas de alto costo y las restricciones en el financiamiento para el desarrollo de nuevos proyectos.

Por otro lado, durante el 2013, las construcciones de infraestructura como la expansión de puertos, ampliación y rehabilitación de la infraestructura vial y trabajos de excavación y dragado para la expansión del Canal de Panamá, al igual que los proyectos hidroeléctricos, tuvieron un incremento.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Los activos totales del Emisor pasaron de $337.0 millones al 31-dic-24 a $340.1 millones al 31-dic-25, reflejando un aumento de $3.1 millones. Este aumento obedece principalmente a una disminución de $13.8 millones en el rubro de Construcciones en Proceso para el desarrollo del proyecto Santa María Golf & Country Club, para llegar a un total de $0.1 millones de Construcciones en Proceso, una disminución en el rubro de Inventario de Terrenos para la Venta de $34.6 millones, un aumento en el rubro de materiales de $0.1 millones, un aumento en el rubro de Efectivo de $3.1 millones, un aumento en el rubro de Cuentas por Cobrar de $18.6 millones, un aumento en el rubro de Anticipo a Proveedores de $0.3 millones, un aumento en el rubro de maquinaria, mobiliario y equipo de $0.9 millones, un aumento en el rubro de Terreno para Futuro Desarrollo de $23.5 millones, una disminución en el rubro de inversión en cancha de golf de $0.3 millones, una disminución en el rubro de inversión en hotel de $1.2 millones, una disminución en el rubro de otros activos de $0.6, un aumento en el rubro de inversión en el country club de $7.1 millones.

Los pasivos totales del Emisor disminuyeron del 31-dic-2024 al 31-dic-2025, pasando de $196.9 millones a $171.1 millones, una disminución neto de $25.9 millones. Los Anticipos recibidos de clientes aumentaron por $3.9 millones, un aumento en el rubro de Cuentas por pagar de $0.4 millones, mientras que el rubro de Préstamos por pagar refleja una disminución de $11.9 millones, un aumento de cuotas y depósitos de garantía de clientes de $4.2 millones, un aumento en el rubro de provisiones de $1.3, mientras que el rubro de Bonos por pagar refleja una disminución de $23.7 millones.

Los activos corrientes del Emisor pasaron de $261.8 millones al 31-dic-24 a $254.2 millones al 31-dic-25, reflejando una disminución de $7.6 millones.

El Emisor registra un índice de liquidez (medido como activos corrientes/pasivos corrientes) al 31-dic-2025 de 5.3 Esto se debe principalmente a la disminución de los pasivos corrientes en el periodo.

B. Recursos de Capital

El Emisor cuenta con un capital pagado de total $53 millones. Al 31-dic-2025, el Patrimonio neto de la empresa fue de $169.0 millones, reflejando las utilidades y pérdidas operativas propias de una empresa en proceso de desarrollo de un proyecto de la magnitud de Santa María Golf & Country Club.

El endeudamiento de la empresa, medido como Deuda financiera sobre Patrimonio Neto disminuyo pasando de 1.1 al 31-dic-24 a 0.6 al 31-dic-25.

C. Resultados de las Operaciones

El estado de resultados del Emisor refleja utilidad en el periodo analizado producto de la estrategia de monetización de activos y el ofrecimiento de productos residenciales que la compañía mantiene en inventario de productos terminados.

El estado de resultados del Emisor refleja Ingresos por ventas de terrenos, Otros ingresos, neto, costos de venta de terrenos y los gastos no capitalizables bajo el rubro de Construcciones en Proceso.

Además, el Emisor ha celebrado contratos promesas de compra-venta de algunas propiedades con sus respectivos abonos y ofrecido opciones de compra a compradores potenciales. Los dineros percibidos por estos rubros no están reflejados como un ingreso en los estados financieros, sino que están reflejados en la cuenta de pasivos del balance general denominada Anticipos de Clientes.

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía ha celebrado en el Proyecto Santa María Golf & Country Club contratos promesas de compra-venta por las pre-ventas de:

- Lotes: $517.2 millones;
- Casas: $389.2 millones;
- Santa María Business District: $99.3 millones.

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía ha recibido abonos por los contratos promesas de compra-venta, la suma de $853.2 millones.

Además de los abonos a contratos promesa de compra-venta anteriormente mencionados, al 31 de diciembre de 2025 existe un saldo de $0.3 millones correspondiente a opciones de compra por parte de potenciales compradores (los "Depositantes"). Según los términos de las opciones las mismas son "no vinculantes" para el Depositante, y el abono deberá ser devuelto por el Emisor en caso que el Depositante decida no seguir adelante con la firma de un contrato promesa de compra-venta de la propiedad correspondiente al proyecto Santa María Golf & Country Club.

Los gastos totales de la empresa entre los periodos analizados, reflejan un aumento de $1.3 millones. Este aumento se debe principalmente una disminución de $0.1 millones en el rubro de publicidad y un aumento de $1.2 en el rubro de gastos de operación y administrativos. La empresa tuvo utilidad por la suma de $28.9 millones al 31 de diciembre de 2025.

D. Análisis de Perspectivas

El Emisor participa en la industria de construcción y de bienes raíces residenciales, y a una menor medida en bienes raíces comerciales. Esta industria ha venido creciendo importantemente en años recientes, junto con una agresiva demanda de parte de inversionistas tanto locales como extranjeros. Se espera que las limitaciones de financiamiento, junto con un menor crecimiento económico esperado mermen las ventas potenciales en la industria en general.

El Emisor, a medida que vaya adelantando en el proyecto, aumentará su endeudamiento hasta un máximo estimado de $140 millones, incluyendo el saldo de los Bonos. El repago de esta deuda depende en gran medida en el éxito de los Proyectos. A pesar de la situación reciente en el mercado inmobiliario y financiero, el nivel de pre-ventas ha sido saludable y el Emisor espera que el proyecto sea exitoso. Esto se debe a que los Proyectos están orientados a un segmento de mercado con buen acceso a capital, los Proyectos son considerados únicos en su clase y a la buena acogida inicial que han tenido los Proyectos, debidamente reflejado en el número de pre-ventas.

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

A. Identidad

1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

La Junta Directiva del Emisor está compuesta por las siguientes personas:

Carlos Pellas Chamorro
Nacionalidad: Española
Fecha de Nacimiento: 10 de enero 1953
Domicilio Comercial: Kilómetro 4-1/2, Carretera Masaya, Edificio Pellas, Piso 10, Managua, Nicaragua
El Sr. Pellas es el socio mayoritario de Grupo Pellas; un grupo de empresas del sector financiero, industrial y comercial, con ventas de $1.2B y más de 18,000 empleados.

El Sr. Pellas es el presidente de la junta directiva y accionista mayoritario de las siguientes empresas: BAC Florida Bank, un banco que forma parte del FDIC en el estado de Florida;

The SER Holding Co., empresa propietaria de 4 ingenios para la producción de azúcar; dos compañías destiladoras y una planta de biocombustible en Centroamérica y Compañía Licorera de Nicaragua, productor de Ron Flor de Caña y otros rones; GBM Corporation, una compañía aliada con IBM con derechos de distribución exclusiva de sus productos y servicios en Centroamérica y República Dominicana; Hospital Metropolitano "Vivian Pellas", en Managua, Nicaragua; y Pellas Developmemt Group, con inversiones en Bienes Raíces de más de $400M en Panamá, Costa Rica y Nicaragua. Es también Director y socio de Casa Pellas, la cual distribuye las marcas automotrices de Toyota, Hino, Suzuki y Yamaha en Nicaragua y Frutales de San Juan, una de las más grandes plantaciones de naranjas del mundo.

En 1985, fundó la red financiera de BAC Credomatic, y la vendió gradualmente (desde junio de 2005 hasta diciembre de 2010) a GE Capital. Esta transacción es reconocida como la mayor hecha en Centroamérica.

El Sr. Pellas está involucrado en muchas iniciativas filantrópicas y sin fines de lucro. Sirve como parte de la directiva de las siguientes instituciones: INCAE Business School, American Nicaraguan Foundation, Asociación Pro Niños Quemados de Nicaragua, International Game Fishing Association, Centro Empresarial Pellas, y el Consejo de Asesoría de Escuela de Negocios de la Universidad de Stanford.

El Sr. Pellas ha recibido diferentes galardones. La Cámara de Comercio de Latinoamérica en Estados Unidos, lo nombró El Hombre de Negocios del Año, en 2005, sus colegas le han elegido como uno de los hombres de negocios más admirados de Centroamérica por 5 años consecutivos. Fue galardonado en el 2008 por el presidente de Italia con la orden de "Stella Della Solidaritá Italiana in Grande Uficiale", y en octubre de este año, fue nombrado el Hombre de negocios del Año por la Cámara Americana de Comercio de Nicaragua.

El Sr. Pellas ha servido en las siguientes directivas: Cámara Nicaragüense de la Industria (1978-1998), Visa International – Latin America (1992-1996) e IBM Latin America (1992-1996).
Tiene una Licenciatura en Economía, una maestría en investigación gastronómica y una maestría en administración de empresas, cursadas todas en la Universidad de Stanford.

El Sr. Pellas y su esposa, Vivian, residen en Managua, Nicaragua y son padres de tres hijos.

Mayor Alfredo Alemán
Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 12 de noviembre de 1948
Domicilio Comercial: Edificio Grupo Los Pueblos, Calle 56-A Este, San Francisco, Rep. de Panamá.
El Sr. Alemán actúa como presidente de Albrook Properties y de Grupo Los Pueblos. El Sr. Alemán ha liderado varios desarrollos de proyectos residenciales y comerciales en Panamá, como lo son Centro Comercial Los Pueblos, Albrook Mall, la Gran Terminal de Transporte de Albrook, Embassy Village, y Embassy Club, Dorado Lakes, Crystal Springs, Loft 41 y Bella Mar entre otros.

Alberto C. Motta III
Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: 2 de marzo del 1970
Domicilio Comercial: Torre Este, Piso 6, Complejo Business Park, Costa del Este, Ciudad de Panamá, Panamá

El Sr. Alberto C. Motta III es director de Inversiones Bahía, y bajo su responsabilidad para el grupo están las inversiones de desarrollo inmobiliario del Grupo Motta. Participa en las directivas de estas empresas, como por ejemplo, Multi Plaza Pacific, Metro Mall, y Desarrollo las Arboledas. También ha desarrollado proyectos para el grupo como el Business Park de Costa del Este.

2. Empleados de importancia y asesores

Ing. Martín Sosa - Director General
El Ing. Sosa cuenta con más de 32 años de experiencia en el sector de la construcción. Recientemente fue gerente general de Derivados del Petróleo, S.A. cuya actividad principal era la construcción de pavimentos y venta de emulsiones y mezclas asfálticas.
Previo a dicha posición, desempeño por más de 16 años diversas posiciones dentro de Constructora Urbana, S.A. (CUSA), llegando a obtener la posición de Vicepresidente Ejecutivo en 1995. Sus habilidades específicas bajo esta posición incluyeron:

- Administración de Proyectos. Facturación en exceso de US$300m en los últimos 14 años con funciones como planeación, organización, consecución de recursos, dirección y control de los proyectos de construcción.
- Supervisión y control de los demás departamentos incluyendo Operaciones, Contabilidad, Finanzas, Control de Calidad y Recursos Humanos.
- Supervisión y control de empresa desarrolladoras de proyectos habitacionales.
- Supervisión y control de empresa reforestadora.
- Líder en la implementación y seguimiento al Programa de Certificación ISO 9001-2000. Primera empresa de construcción panameña en obtener dicha certificación.

Lic. Irving Caballero - Gerente Financiero
El Sr. Caballero es Licenciado en Contabilidad y cuenta con una maestría en Administración de Negocios y Evaluación de Proyectos de Desarrollo de la Universidad Latinoamericana de Comercio Exterior de Panamá, fue el Jefe de Finanzas de Grupo ICA Panamá desde el año 2000 hasta mayo de 2007. Sus responsabilidades incluyeron la administración de los contratos de bonos emitidos con el BONY (Bank of New York), contrato de fideicomiso con el Banco General, S.A. (Panamá), la administración del préstamo con el International Financial Corporation (IFC) y el proceso de administrar los contratos de ventas del Proyecto Inmobiliario Punta Pacífica en la Ciudad de Panamá. Previamente el Sr. Caballero fue auditor en Deloitte & Touche. Posee más de 27 años de experiencia en el ramo.

Farid Saba – Director de Mercadeo y Ventas
El Señor Farid Saba cuenta con más de 21 años de experiencia en la industria de Bienes Raíces, habiendo laborado en Elite Internacional Realty, Prodigy Network y Affinity International Realty en el Sur de la Florida, en donde se desenvolvió en la posición de Ejecutivo de Ventas. Del 2008 al 2012 trabajo en Zoom Development (Playa Blanca) como asesor de inversión y venta. Del 2012 al 2014 trabajo en Dream Properties como Director de Mercadeo y Ventas. Más recientemente mantuvo posición de Gerente de Ventas en Habitats Development, en donde impulso varios proyectos residenciales, como YOO by Phillip Starck, Nuovo by Armani Casa y La Maison by Fendi Casa entre otros.

Ing. Jaime Enrique Bravo Tapia - Gerente de Construcción
El Sr. Bravo, es ingeniero civil y cuenta con una maestría en administración de empresas de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Fue ingeniero de proyectos para la empresa Constructora Urbana, S.A., con experiencia en administración de personal de campo y

personal administrativo, presupuesto, planeación, ejecución y control de proyectos de construcción. Cuenta con más de 24 años de experiencia en administración de proyectos residenciales, construcción de infraestructuras, carreteras y movimiento de tierra.

3. Asesores Legales

Virtú Atelier Legal está ubicada en Edificio Boulevard del Este, Costa del Este, Oficina 504, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono: +507 387-8655; correos electrónicos: anaarjonavirtu@virtuatelier.legal; www.virtuatelier.legal

4. Auditores

KPMG, con domicilio en Torre KPMG, Calle 50 No. 54, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Apartado 0816-1089, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono: 208-0700; y Fax: 215-7863, presta al Emisor los servicios de auditoría externa de los estados financieros. El contacto principal es el Sr. Juan Carlos Castillo, con Correo electrónico: rolandowilliams@kpmg.com

El Lic. Irving A. Caballero es el responsable de preparar los estados financieros internos del Emisor, cuenta con Licencia de Contador Público Autorizado.

5. Designación por acuerdos o entendimientos

Sr. Patricio Lanuza - Asesor Financiero del Emisor
CFO de Grupo Pellas con más 24 años de experiencia en el sector financiero en empresas como Bayerische Landesbank (Nueva York, NY), Deutsche Bank AG (Nueva York, NY), Reliant Energy International (Houston, TX) e Interamerican Development Bank (Washington, DC).

El Proyecto contempla el apoyo de diversas empresas consultoras con amplia trayectoria a nivel internacional para el desarrollo de proyectos a gran escala, como se detallan a continuación:

Plan Maestro – EDSA, Fort Lauderdale, FL (www.edsaplan.com)
Contratado para diseñar el área en general en donde va a ser destinada la cancha de golf, infraestructura y componentes de las residencias y club.

Arquitecto del Proyecto Internacional – HKS Hill Glazier, Dallas, TX (www.hksinc.com)
Diseñaron la entrada a la comunidad, áreas comunes, centro de ventas, casa club de golf, "Town Center", edificios de condominios y casas.

Arquitecto del Proyecto Local: George Moreno y Gustavo Arango
Validarán y complementarán el diseño de todos los productos residenciales del Proyecto (edificios de condominios y casa) desde el punto de vista local.

Arquitecto de Cancha de Golf – Nicklaus Design, North Palm Beach, FL (www.nicklausdesign.com)
Desarrollarón la cancha de golf incluyendo el sistema de irrigación.

Consultor de Ingeniería – Langan Engineering and Environmental Service, Miami, FL (www.langan.com)
Encargados de la ingeniería geotécnica y diseño de la infraestructura del proyecto.

Consultor de la Estructura de Clubes – Global Gold Advisors, Dallas, TX (www.globalgolfadvisors.com)
Prepararon un análisis de desarrollo y el plan de negocio para los clubes social y atlético del proyecto.

Análisis Económico y de Mercado – Robert Charles Lesser & Co., LLC, Atlanta, GA
Llevaron a cabo estudios de factibilidad a inicios del 2006.

Validación de Demanda de Mercado – Economic Research Associates, Los Angeles, CA
Validaron el Análisis Económico y de Mercado de Robert Charles Lessar y actualizaron la demanda de mercado del proyecto en enero 2007.

Consultor Ambiental – URS Corporation, Panamá, RdP
Contratados para evaluar el cumplimiento del Proyecto y el Estudio de Impacto Ambiental - Fase 1 según los lineamientos ambientales establecidos por el Banco Mundial ("Equator Principles") y regulaciones locales.

B. Compensación

A. Directores y dignatarios

Los Directores y Dignatarios del Emisor no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, de parte del Emisor, ni éste les reconoce beneficios adicionales. Desde la constitución del Emisor hasta la fecha de este informe, los Directores y Dignatarios no han recibido pago de dietas. Sin embargo, el Emisor se reserva el derecho de definir un plan de compensación para los Directores y Dignatarios.

B. Ejecutivos principales

La compensación consolidada pagada a las cinco (5) posiciones de ejecutivos arriba listados (Director General, Directora de Mercadeo/Ventas, Gerente de Construcción, Gerente de Ingeniería y Gerente de Contabilidad/Finanzas), en el 2024 fue US$549.5 mil y en el 2025 fue US$628.9 mil.

C. Prácticas de la Directiva

De acuerdo al pacto social, los negocios de la sociedad serán administrados y dirigidos por la Asamblea de Accionistas solamente, y por consiguiente la Junta Directiva, no estará facultada de disponer de activos de la sociedad ni constituir gravámenes sobre los mismos, a menos que efectivamente tengan un poder especial en este sentido otorgado por la Asamblea de Accionistas. En consecuencia, la Junta Directiva adoptará y ejecutará las decisiones que a bien tenga la Junta General de Accionistas.

La Junta Directiva deberá estar compuesta de al menos 3 directores. La Junta General de Accionistas puede aumentar el número de directores, respetando en todo momento el número mínimo de directores mencionados anteriormente. En las reuniones de Junta Directiva constituirá quórum la presencia de la mayoría de los directores, quienes podrán hacerse representar en las mismas por apoderados que no necesitan ser directores y que deberán ser nombrados por documentos públicos o privados, con o sin poder de sustitución.

Las resoluciones de la Junta Directiva deberán adoptarse mediante el voto favorable de las Mayoría de los directores presentes o representados.

El pacto social no establece la frecuencia con la cual el Emisor debe llevar a cabo reuniones de Junta Directiva, ni la duración de su nominación. Las vacantes de la Junta Directiva serán llenadas por acuerdo de la Asamblea de Accionistas.
Los directores actuales ocupan sus respectivos cargos desde las fechas que se indican a continuación:

Nombre	Fecha de elección
Mayor Alfredo Aleman	10 de febrero de 2009
Manuel Arias Vallarino	22 de diciembre de 2023
Carlos Pellas Chamorro	10 de febrero de 2009
Alberto C. Motta Page	10 de febrero de 2009

Sin perjuicio de lo que disponga la Junta Directiva o la Junta de Accionistas, el Presidente ostentará la representación legal de la sociedad. En su ausencia de éste la ostentará, en su orden, el Vice-Presidente, si lo hubiere, el Tesorero o el Secretario.

El Emisor también cuenta con un Comité de Auditoría. Entre las responsabilidades del Comité de Auditoría están: i) evaluar el adecuado establecimiento del sistema de control interno; ii) evaluar la efectividad de los controles internos para alcanzar los objetivos de operaciones, reportes financieros, y cumplimiento con leyes y regulaciones; iii) supervisar que se tomen medidas correctivas para corregir deficiencias o irregularidades; iv) supervisar el trabajo de auditores internos y externos; v) informar a la junta directiva sobre asuntos significativos encontrados por las auditorías interna y externa.

Los miembros del Comité de Auditoría no ocupan ningún cargo ejecutivo, administrativo, u operacional dentro de la compañía ni devengan salario. Tampoco se les ha pagado dieta por las reuniones del comité. El Comité actualmente se reúne aproximadamente cada dos (2) meses. Además de los miembros directores, en el comité participan el Director General, el Gerente de Contabilidad y Finanzas, y el Auditor Interno.

Ningúno de los directores, ejecutivos principales, asesores legales, auditores o asesores financieros ha sido designado en su cargo sobre la base de cualquier arreglo o entendimiento con accionistas, clientes o suplidores.

D. Empleados

La siguiente tabla muestra el desglose de los empleados del Emisor por área funcional al final de cada año:

Departamento	2022	2023	2024	2025
Dirección General	2	2	2	2
Mercadeo y Ventas	6	4	4	4
Contabilidad, Finanzas y Legal	4	10	7	7
Construcción	3	3	3	1
Ingeniería	3	5	5	4
Control de Proyecto	2	2	2	2
Mantenimiento y Servicios	3	2	2	2
Totales	**23**	**28**	**25**	**22**

E. Propiedad Accionaria

La propiedad accionaria directa de los directores, dignatarios y ejecutivos principales se presenta a continuación:

Grupo	Cantidad de acciones	% del total de acciones emitidas	Número de accionistas	% del número de accionistas
Directores, dignatarios y Ejecutivos principales	0	0	0	0
Otros empleados	0	0	0	0

Tomando en cuenta la propiedad accionaria indirecta de los directores, dignatarios, y ejecutivos principales, a través de su participación en Unimax Properties Corporation, obtenemos las siguientes participaciones:

Grupo	Cantidad de acciones	% del total de acciones emitidas	Número de accionistas	% del número de accionistas
Directores, dignatarios y Ejecutivos principales	1,637,144	57.5%	3	33%
Otros empleados	0	0	0	0

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

A. Identidad, número de acciones y cambios en el porcentaje accionario que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen control

El 100% de las acciones de la empresa Ideal Living Corp. son propiedad de Unimax Properties Corporation, como se muestra a continuación:

Accionista	Número de acciones	% de las acciones
Unimax	2,846,453	100%

B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor

A continuación, una tabla que resume la composición accionaria de Unimax Properties Corporation de manera tabular:

Grupo de acciones	Número de acciones	% del número de acciones	Número de accionistas
1 – 100,000	95,327	3.35%	1
100,001 – 200,000	369,380	12.98%	3
200,001 – 300,000	284,660	10.00%	1
300,001 – 400,000	338,213	11.88%	1
400,001 – 500,000	810,205	28.46%	2
500,001 – 600,000	0	0	0
600,001 – 700,000	0	0	0
700,001 – 1,000,000	948,668	33.33%	1
TOTAL	**2,846,453**	**100%**	**9**

C. Persona Controladora

Unimax Properties Corporation es una compañía tenedora de acciones registrada en las Islas Vírgenes Británicas, que su vez, cuenta con 9 accionistas distintos. La propiedad accionaria de cada uno de estos accionistas se incluye a continuación:

Accionista	Número de acciones	% de las acciones
1	948,668	33.33%
2	406,389	14.28%
3	403,816	14.19%
4	338,213	11.88%
5	284,660	10.00%
6	133,786	4.70%
7	133,786	4.70%
8	101,808	3.58%
9	95,327	3.35%
TOTAL	**2,846,453**	**100.00%**

El Emisor, por motivos de confidencialidad, se reserva el derecho de revelar el nombre de los propietarios efectivos de las acciones de Unimax Properties, Corporation.

D. Cambios en el Control Accionario

Desde su fundación el 22 de junio de 2007, Ideal Living Corp. no ha tenido cambios sustanciales en su propiedad accionaria. A la fecha de este informe no existe ningún acuerdo que pueda resultar en un cambio de control accionario del Emisor.

De acuerdo al Pacto Social del Emisor, todas las acciones tendrán los mismos derechos y privilegios, y cada acción tendrá derecho a un voto en todas las Juntas Generales de Accionistas.

V. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

A. Identificación del negocio o contratos con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre del 2024, los principales saldos y transacciones con partes relacionadas se presentan a continuación:

	12 meses 31-dic-25	12 meses 31-dic-24
Activos:		
Cuentas por cobrar	22,011,085	2,504,373
Pasivos:		
Anticipos recibidos de clientes	1,878,607	0
Cuentas por pagar	93,797	128,914
	1,972,404	128,914

	12 meses 31-dic-25	12 meses 31-dic-24
Gastos:		
Servicios administrativos y financieros	376,439	336,789
Gastos de publicidad y mercadeo	252,489	290,127
	628,928	626,916
Otras Transacciones:		
Honorarios profesionales capitalizados en construcciones en proceso	366,768	388,852
Salarios de ejecutivos capitalizados en construcciones en proceso	244,550	218,550
	611,318	607,402

Al 31 de diciembre del 2025, 3 personas consideradas partes relacionadas del emisor suscribieron acuerdos de compra-venta, bajo los cuales, le correspondió pagar un monto total de $27,878,607 millones correspondientes a la compra de terrenos en el proyecto The Woods, Santa María Village, y el proyecto MD-3 Santa María Norte.

Al 31 de diciembre del 2024, no se suscribieron acuerdos de compra-venta con personas consideradas partes relacionadas.

Adicionalmente, ciertas partes relacionadas del Emisor suministran una serie de servicios como se desglosan a continuación:

Contraparte	Tipo de servicios	Monto
Santa María Maintenance, Corp.	Servicios profesionales	228,613
Santa María Golf Resort, Inc.	Servicios profesionales	128,427

En opinión de la administración de las Compañías, estas transacciones no deben resultar en ningún efecto adverso en la posición financiera y el desempeño financiero de la Compañía.

VI. TRATAMIENTO FISCAL

A. Ganancias provenientes de la enajenación de los Bonos

De conformidad con el Artículo 269(1) del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de los Bonos para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto de dividendos, ni del impuesto complementario, siempre y cuando los Bonos estén registradas en la Comisión Nacional de Valores de Panamá y dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

Si los Bonos no son enajenados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, de conformidad con la Ley Número 18 del 19 de junio del 2006, (i) el vendedor estará sujeto al impuesto sobre la renta en Panamá sobre las ganancias de capital realizadas en efectivo sobre la venta de las acciones, calculado a una tasa fija de diez por ciento (10%), (ii) el comprador estará obligado a retenerle al vendedor una cantidad igual al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, como un adelanto respecto del impuesto sobre la renta sobre las ganancias de capital pagadero por el vendedor, y el comprador tendrá que entregar a las autoridades fiscales la cantidad retenida dentro de diez (10) días posteriores a la fecha de retención, (iii) el vendedor tendrá la opción de considerar la cantidad retenida por el comprador como pago total del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital, y (iv) si la cantidad retenida por el comprador fuere mayor que la cantidad del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital pagadero por el vendedor, el vendedor tendrá derecho de recuperar la cantidad en exceso como un crédito fiscal.

B. Intereses generados por los Bonos

De conformidad con el Artículo 270 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 los intereses que se paguen sobre valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta, siempre y cuando los mismos sean inicialmente colocados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. En vista de que los Bonos serán colocados a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., los tenedores de los mismos gozarán de este beneficio fiscal. La compra de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozarán de los mencionados beneficios fiscales.

Si los Bonos no fuesen inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los Bonos causarán un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual será retenido en la fuente por el Emisor. Esta sección es un resumen de disposiciones legales vigentes y se incluye con carácter meramente informativo.

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. Resumen de la Estructura de Capitalización

1. Acciones y Títulos de Participación

Tipo de valor y clase	Cantidad de valores emitidos y en circulación	Registro y listado bursátil	Capitalización de mercado
Acciones comunes	2,846,453	Valores no registrados	No aplica

Al 31 de diciembre de 2025, el capital social del Emisor consistía en dos millones ochocientos cuarenta y seis mil cuatrocientos cincuenta y tres (2,846,453) acciones comunes sin valor nominal, totalmente emitidas, pagadas y en circulación.

2. Titulo de Deuda

Tipo de valor y clase	Vencimiento	Registro y listado bursátil	Valor nominal emitido y en circulación
Bonos corporativos	09-Jun-2029	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US$21,600,000
Bonos corporativos	09-Jun-2027	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US$60,000,000

B. Descripción de Derechos de los Títulos.

1. Capital accionario (basado en EEFFs al 31-dic-25)

Al 31 de diciembre de 2025, el capital pagado del Emisor era de US$52,991,614 y su patrimonio total era de $169,059,755 y tenía un capital autorizado de 2,846,453 acciones comunes, sin valor nominal. El detalle de la composición accionaria del Emisor a la fecha de este informe se presenta a continuación:

Clase de acciones	Acciones autorizadas	Acciones emitidas y pagadas	Valor nominal	Capital pagado
Acciones comunes	2,846,453	2,846,453	0	52,991,614
Menos: Acciones en tesorería	0	0	0	0
Total	2,846,453	2,846,453	0	52,991,614

Durante el año fiscal anterior a la fecha de este informe, las acciones comunes del Emisor no fueron objeto de ninguna oferta de compra o intercambio por terceras partes ni el Emisor

realizó ninguna oferta de compra o intercambio respecto de las acciones de otras compañías. Durante ese período, el Emisor no emitió nuevas acciones. A la Fecha del informe, el Emisor no tenía compromiso alguno de incrementar su capital, ni había recibido como aporte de capital bienes que no son efectivo por una suma que represente más del 10% de su capital.

A la fecha de este informe no existe compromiso de incrementar el capital social del Emisor en conexión con derechos de suscripción, obligaciones convertibles u otros valores en circulación. A la Fecha del informe no existían acciones suscritas no pagadas y el Emisor no contaba con acciones en tesorería.

2. Títulos de Participación

A la fecha de este informe, el Emisor no tenía emitidos valores que consisten en títulos patrimoniales o de participación, pero de naturaleza diferente a las acciones de capital de sociedades anónimas.

3. Títulos de Deuda

Al 31 de diciembre de 2022, el Emisor oferto públicamente bonos corporativos por valor nominal, cuya emisión resume sus características más importantes continuación:

(i) Emisión pública 2022

Fecha de oferta:	Serie A: 7 de junio de 2022 Serie B: 7 de junio de 2022
Monto emitido:	US$145,000,000
Series:	Dos (2) series
Respaldo:	Crédito general del Emisor
Fecha de Vencimiento:	Serie A: 9 de junio de 2029 Serie B: 9 de junio de 2027
Tasa de Interés:	7.00% anual fija Serie A 7.50% anual fija Serie B
Días de Pago:	31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año.
Pago de Capital:	Al vencimiento.
Redención Anticipada:	Serie A: El Emisor podrá redimir anticipadamente los valores de cualesquiera de las series parcialmente o totalmente, en cualquier momento, sin penalidad. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total podrá ser realizada en cualquier fecha, siempre y cuando el Emisor comunique al Agente de Pago, Registro y Transferencia y a los Tenedores Registrados con no menos de cinco (5) días hábiles de anterioridad a la fecha de Redención Anticipada, mediante correo electrónico a la dirección registrada con el Agente de Pago, Registro y Transferencia y un aviso formal a la Superintendencia del Mercado de

Valores, con indicación del monto de los Valores a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada.

Serie B: El Emisor podrá redimir anticipadamente los valores de cualesquiera de las series parcialmente o totalmente, en cualquier momento, sin penalidad. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total podrá ser realizada en cualquier fecha, siempre y cuando el Emisor comunique al Agente de Pago, Registro y Transferencia y a los Tenedores Registrados con no menos de cinco (5) días hábiles de anterioridad a la fecha de Redención Anticipada, mediante correo electrónico a la dirección registrada con el Agente de Pago, Registro y Transferencia y un aviso formal a la Superintendencia del Mercado de Valores, con indicación del monto de los Valores a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada.

Agente Fiduciario:	Prival Trust, Inc.
Agente Administrativo:	Prival Bank, S. A.
Agente de Pago, Registro y Transferencia:	Prival Bank, S. A.
Leyes Aplicables:	Leyes de la República de Panamá
Listado:	Bolsa de Valores de Panamá, S. A.
Custodio:	Central Latinoamericana de Valores, S.A. ("LatinClear")

C. Información de mercado

1. Bonos corporativos Emisión 2022

Listado bursátil:	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
Símbolo bursátil:	IDEA0700000629A IDEA0750000627B
Precio de cierre al 9-Jun-2029 Precio de cierre al 9-Jun-2027	97.91% 100.00%
Agente de Pago y Registro	Prival Bank, S. A.
Casa de valores que crean mercado a estos valores:	Ninguna

II PARTE
RESUMEN FINANCIERO

Presente un resumen financiero de los resultados de operación y cuentas del Balance del año y de los tres períodos fiscales anteriores, en la presentación tabular que se incluye a continuación.

A. Presentación aplicable a emisores del sector comercial e industrial:

ESTADO DE RESULTADOS	Año que reporta 31-dic-25	Año que reporta 31-dic-24	Año que reporta 31-dic-23	Año que reporta 31-dic-22
Ventas o Ingresos Totales	109,999,158	65,030,379	75,791,927	32,417,328
Ganancia Bruta en Ventas	60,532,507	34,053,467	35,182,877	16,107,870
Margen Operativo Bruto	44.97%	47.63%	46.42%	50.00%
Gastos Generales y Administrativos	-17,482,911	-15,967,167	-15,088,470	-11,712,462
Utilidad (Pérdida) Neta	28,960,503	4,857,673	11,204,512	-666,126
Acciones Emitidas y en Circulación	2,846,453	2,846,453	2,846,453	2,846,453
Utilidad (Pérdida) por Acción	10.17	1.71	3.94	-0.23
Depreciación y Amortización	509,726	400,660	327,427	328,223

BALANCE GENERAL	Año que reporta 31-dic-25	Año que reporta 31-dic-24	Año que reporta 31-dic-23	Año que reporta 31-dic-22
Activo Circulante (1)	252,401,091	255,184,155	206,423,911	192,926,625
Activos Totales	340,160,006	337,061,993	356,903,249	360,809,989
Pasivo Circulante (2)	47,256,904	49,593,562	51,364,339	49,496,973
Pasivos Totales	171,100,251	196,962,741	221,6661,670	236,772,922
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	52,991,614	52,991,614	52,991,614	52,991,614
Utilidades Retenidas (Pérdida Acumulada)	116,068,141	87,107,638	92,249,965	71,045,453
Patrimonio Total	169,059,755	140,099,252	135,241,579	124,037,067

RAZONES FINANCIERAS:	Año que reporta 31-dic-25	Año que reporta 31-dic-24	Año que reporta 31-dic-23	Año que reporta 31-dic-22
Dividendo/Acción	0	0	0	0
Deuda total/Patrimonio	0.6	1.1	1.2	1.4
Capital de Trabajo	205,144,187	205,590,593	155,059,572	143,429,652
Razón Corriente	5.3	5.2	4.0	3.9
Utilidad Operativa/Gastos financieros	3.15	0.54	1.6	-0.08

Representante Legal

Fecha de este Informe: 31 de marzo de 2026

III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros anuales del emisor, auditados por un Contador Público Autorizado independiente. Ver adjunto Anexos, con los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025 auditados.

IV PARTE
GOBIERNO CORPORATIVO

De conformidad con las guías y principios dictados mediante Acuerdo No. 12 de 11 de noviembre de 2003, para la adopción de recomendaciones y procedimientos relativos al buen gobierno corporativo de las sociedades registradas, responda a las siguientes preguntas en la presentación que se incluye a continuación, sin perjuicio de las explicaciones adicionales que se estimen necesarias o convenientes. En caso de que la sociedad registrada se encuentre sujeta a otros regímenes especiales en la materia, elaborar al respecto.

I. Contenido Mínimo

1. Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica

A lo interno de nuestra organización, IDEAL LIVING CORP (el Emisor) no se han adoptado las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo incluidos en el Acuerdo No. 12-2003 de 11 de noviembre de 2003, las cuales son de voluntaria observancia.

2. Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:

a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva.

No existen reglas pre-establecidas para este tema, sin embargo, existe supervisión de la Junta Directiva por medio de:

- Reuniones mensuales de Junta Directiva
- Reuniones mensuales de Comité Directivo, formado por miembros de la Junta Directiva
- Reuniones bimensuales de Comité de Auditoría, designado por la Junta Directiva

b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario.

No existen criterios en este tema.

c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración.

No existen criterios en este tema.

d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos.

No existen criterios en este tema.

e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría.

Existen los siguientes Comités:

- Comité Directivo
- Comité de Auditoría

f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones.

Aunque no se han adoptado normas específicas sobre el particular, si existen reuniones de trabajos mensuales de la Junta Directiva y se documentan en Actas.

g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información.

No existen criterios en este tema.

3. Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido.

No se han adoptado a la fecha.

II. Junta Directiva

4. Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:

a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros.
b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones.
c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa.
d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave.
e. Control razonable del riesgo.
f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa.
g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades.
h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios.
(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).

i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica.

No existen reglas adoptadas a la fecha sobre estos temas.

5. Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales.

No existen reglas sobre este tema.

II. Composición de la Junta Directiva

6. a. Número de Directores de la Sociedad: 5.
b. Número de Directores Independientes de la Administración: 5
c. Número de Directores Independientes de los Accionistas: 0

IV. Accionistas

7. Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:

a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia.
(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).

No existen mecanismos sobre este tema.

b. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).

No existen mecanismos sobre este tema.

c. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de los Ejecutivos Clave. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).

No existen mecanismos sobre este tema.

d. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).

No existen mecanismos sobre este tema.

e. **Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatus de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).**

No es relevante.

f. **Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).**

No es relevante.

V. Comités de la Junta Directiva

8. Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:

a. **Comité de Auditoría ; o su denominación equivalente**

No existen reglas sobre este tema.

b. **Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente**

No existen reglas sobre este tema.

c. **Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente**

No existen reglas sobre este tema.

d. **Otros:** No existen reglas sobre este tema.

9. En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte?

a. **Comité de Auditoría**

No aplica.

b. **Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos**

No aplica.

c. **Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave**

No aplica.

VI. Conformación de los Comités de la Junta Directiva

55555510. Indique cómo están conformados los Comités de:

a. Auditoría (número de miembros y cargo de quiénes lo conforman, por ejemplo, 4 Directores -2 independientes- y el Tesorero).
1 Accionista y 2 miembros independientes.

b. Cumplimiento y Administración de Riesgos
No existe este Comité.

c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave.
No existe este Comité.

V PARTE
ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

Presente los Estados Financieros anuales, auditados por un Contador Público Autorizado de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, cuando aplique. No aplica, ya que no existen garantes o fiadores.

VI PARTE
DIVULGACIÓN

Este informe de Actualización Anual estará disponible a los inversionistas y al público en general para ser consultado libremente en las páginas de Internet (web sites) de la Comisión Nacional de Valores de Panamá (www.conaval.gob.pa) y Bolsa de Valores de Panamá, S.A. (www.panabolsa.com).

FIRMA(S)

El Informe de Actualización Anual deberá ser firmado por la o las personas que, individual o conjuntamente, ejerza(n) la representación legal del emisor, según su Pacto Social. El nombre de cada persona que suscribe deberá estar escrito debajo de su firma.

Martin F. Sosa
Apoderado Especial

Representante Legal

Fecha de este Informe: 31 de marzo de 2026

IDEAL LIVING, CORP. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estados financieros consolidados y Anexos

31 de diciembre de 2025

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Índice del contenido

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

Anexos

Anexo de consolidación – Información sobre el estado consolidado de situación financiera 1

Anexo de consolidación – Información sobre el estado consolidado de resultados 2

KPMG
Torre PDC, Ave. Samuel Lewis y
Calle 56 Este, Obarrio
Panamá, República de Panamá

Teléfono: (507) 208-0700
Website: kpmg.com.pa

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva y Accionistas
Ideal Living, Corp. y Subsidiarias

Informe sobre la auditoría de los estados financieros consolidados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Ideal Living Corp. y Subsidiarias, (la "Compañía"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, los estados consolidados de resultados, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2025, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha 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).

Base de la opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (incluyendo las Normas Internacionales de Independencia) (Código del IESBA) aplicable a las auditorías de estados financieros de entidades de interés público, junto con los requerimientos de ética que son relevantes a auditorías de estados financieros de entidades de interés público en la República de Panamá. Hemos cumplido también las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo corriente. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

© 2026 KPMG, una sociedad civil panameña y firma miembro de la organización mundial de KPMG de firmas miembros independientes afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados.

Valuación de inventarios
Véanse las notas 3(f), 9 y 10 a las estados financieros consolidados

Asunto clave de la auditoría	Cómo el asunto fue atendido en la auditoría
Los inventarios, que principalmente comprenden los lotes urbanizados, viviendas para la venta y terrenos en desarrollo urbanístico de la Compañía, son medidos a su costo o valor neto de realización, el menor. Una evaluación del valor neto realizable de los inventarios se lleva a cabo anualmente, considerando el precio de venta de lotes y viviendas estimado y los costos incurridos para la construcción utilizando como referencia el precio actual. Los inventarios que comprenden los lotes urbanizados, viviendas para la venta y terrenos en desarrollo urbanístico representan el 64% del total de activos de la Compañía. En consecuencia, un cambio en la estimación del precio de venta de lotes y viviendas pudiese tener un impacto material sobre el valor de los inventarios en los estados financieros consolidados de la Compañía.	Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron: • Para el total de lotes urbanizados y viviendas para la venta, comparamos el valor de mercado según el precio de venta actual por metro cuadrado de otras compañías de bienes raíces en zonas comparables con el valor en libros asignado a esos lotes y viviendas. • Para el total de terrenos en desarrollo urbanístico, comparamos el valor de mercado según el precio de venta actual por metro cuadrado de otras compañías de bienes raíces en zonas comparables con el valor en libros asignado a esos terrenos.

Reconocimiento de ingresos
Véanse las Notas 3 (q) y 24 a los estados financieros consolidados

Asunto clave de la auditoría	Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría
El ingreso por ventas de lotes es una medida importante utilizada para evaluar el desempeño de la Compañía. Hay un riesgo de que las ventas de viviendas no se registren en el período correspondiente considerando todos los criterios contables para el reconocimiento de ingresos de la Compañía durante el año 2025.	Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron: • Entendimiento de los controles sobre el diseño y la operación del proceso de ventas de viviendas. • Efectuamos pruebas de detalles sobre una muestra seleccionada de las ventas de lotes y terrenos para verificar la exactitud de cada venta reconocida. • Inspeccionamos los asientos de diario para detectar cualquier ajuste inusual hecho a las cuentas de ventas de lotes y terrenos y evaluamos su aplicabilidad y exactitud. • Inspeccionamos por medio de prueba de detalle que los ingresos por ventas de lotes y terrenos fuesen reconocidos en el período contable correspondiente aplicando la prueba de corte al cierre del año y evaluamos que los criterios contables para su reconocimiento se hayan cumplido, con base en la evidencia relevante.

Otro asunto – Información suplementaria

Nuestra auditoría se efectuó con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados considerados en su conjunto. La información suplementaria incluida en los Anexos 1 y 2 se presenta para propósito de análisis adicional y no es requerida como parte de los estados financieros consolidados. Esta información ha sido sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados a la auditoría de los estados financieros consolidados y, en nuestra opinión, está presentada razonablemente en todos los aspectos materiales, relacionados con los estados financieros consolidados tomados en su conjunto.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Informe de Actualización Anual presentado para cumplir con los requerimientos de la Superintendencia del Mercado de Valores, pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro correspondiente informe de auditoría. Se espera que el informe Anual de Actualización esté disponible para nosotros después de la fecha del informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no abarca la otra información y no expresamos ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría, o si, de algún modo, parece contener un error material.

Cuando leamos la otra información, si concluimos que existe un error material en esta otra información, estamos obligados a informar de este hecho a los encargados del gobierno corporativo.

Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno corporativo en relación con los estados financieros consolidados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y la utilización de la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista, más que esta.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros consolidados en su conjunto, están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error material cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos el entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar 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 de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas 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 la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

- Planificamos y realizamos la auditoría de grupo para obtener evidencia suficiente y apropiada en relación con la información financiera de entidades o unidades de negocio dentro del grupo como base para expresar una opinión sobre los estados financieros del grupo. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo de auditoría realizado para los fines de la auditoría del grupo. Somos responsables solamente de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualesquiera deficiencias significativas del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relevantes en relación con la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que consideremos razonablemente que puedan afectar nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar las amenazas o las salvaguardas que se hayan aplicado.

Entre los asuntos que han sido comunicados a los encargados del gobierno corporativo, determinamos aquellos que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo corriente y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de tal comunicación.

Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- La dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.

- El socio de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Rolando Williams.

- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría de la Compañía a la que se refiere este informe, está conformado por Rolando Williams, Socio de Auditoría e Ileana Raquel Sunzin, Gerente Senior de Auditoría.

KPMG

Panamá, República de Panamá
31 de marzo de 2026

Rolando Williams
Socio
C.P.A. 0028-2007

IDEAL LIVING, CORP. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado consolidado de situación financiera

31 de diciembre de 2025

(Cifras en Balboas)

Activos	**Nota**	**2025**	**2024**
Efectivo y depósitos en bancos	6	6,165,882	3,050,858
Cuentas por cobrar:			
Clientes		3,779,800	2,956,407
Partes relacionadas	5	22,011,085	2,504,373
Otras		353,862	394,815
Menos: Reserva para pérdidas en cuentas por cobrar		(2,704,771)	(973,124)
Total de cuentas por cobrar	7	23,439,976	4,882,471
Anticipos a proveedores	8	5,170,730	4,882,192
Inventarios:			
Lotes urbanizados y viviendas para la venta	9	18,002,647	52,595,939
Terrenos en desarrollo urbanístico	10	198,178,525	174,657,396
Materiales y suministros		532,175	390,672
Total de inventarios		216,713,347	227,644,007
Construcciones en proceso	11	747,847	14,518,841
Gastos pagados por anticipado		163,309	205,786
Total de activos corrientes		252,401,091	255,184,155
Edificio y mejoras, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	12	3,270,529	2,400,089
Inversión en cancha de golf	13	14,588,321	14,896,537
Inversión en hotel	14	43,314,428	44,471,378
Inversión en country club	15	24,354,512	17,237,498
Impuesto sobre la renta diferido	29	29,808	29,808
Otros activos	16	2,201,317	2,842,528
Total de activos no corrientes		87,758,915	81,877,838
Total de activos		340,160,006	337,061,993

Las notas de la página 11 a la 56 son parte integral de los estados financieros consolidados.

Pasivos	**Nota**	**2025**	**2024**
Pasivos:			
Cuentas por pagar:			
Proveedores		2,184,223	1,898,717
Partes relacionadas	5	93,798	128,914
Otras		366,396	236,355
Total de cuentas por pagar	17	2,644,417	2,263,986
Anticipos recibidos de clientes	18	21,661,912	17,796,794
Financiamientos con instituciones financieras	19, 32	987,522	10,552,565
Deuda bajo arrendamiento financiero		4,174	18,178
Bonos por pagar, porción corriente	20, 32	12,300,653	10,185,035
Impuesto sobre la renta por pagar		20,769	20,449
Beneficios a empleados		443,086	341,285
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes	22	3,234,815	2,822,050
Otros pasivos	23	5,959,556	5,593,220
Total de pasivos corrientes		47,256,904	49,593,562
Financiamientos con instituciones financieras	19, 32	20,946,540	23,222,224
Bonos por pagar, porción no corriente	20, 32	68,664,534	94,439,375
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes	22	29,477,733	25,716,333
Beneficios a empleados		488,437	519,306
Otros pasivos	23	4,266,103	3,471,941
Total de pasivos no corrientes		123,843,347	147,369,179
Total de pasivos		171,100,251	196,962,741
Patrimonio:			
Acciones comunes		52,991,614	52,991,614
Utilidades no distribuidas		116,068,141	87,107,638
Total del patrimonio		169,059,755	140,099,252
Total de pasivos y patrimonio		340,160,006	337,061,993

IDEAL LIVING, CORP. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado consolidado de resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025

(Cifras en Balboas)

	Nota	2025	2024
Ingresos por actividades ordinarias	24	109,999,158	65,030,379
Costos de ventas y operaciones:			
Costos de ventas		(33,683,814)	(17,221,155)
Costos de operaciones	25	(15,782,837)	(13,755,757)
Total costos de ventas y operaciones		(49,466,651)	(30,976,912)
Utilidad bruta		60,532,507	34,053,467
Otros ingresos		1,028,440	794,570
Gastos de administración	5, 26	(14,952,130)	(13,401,299)
Gastos de mercadeo	5, 27	(2,530,781)	(2,565,868)
Pérdida por deterioro de cuentas por cobrar	7	(1,731,647)	0
Resultados de operación		42,346,389	18,880,870
Costos financieros	28	(10,211,947)	(12,247,303)
Utilidad neta antes de impuesto sobre la renta		32,134,442	6,633,567
Impuesto sobre la renta	29	(3,173,939)	(1,775,894)
Utilidad neta		28,960,503	4,857,673

Las notas de la página 11 a la 56 son parte integral de los estados financieros consolidados.

IDEAL LIVING, CORP. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025

(Cifras en Balboas)

	Acciones comunes	Utilidades no distribuidas	Total de patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2023	52,991,614	82,249,965	135,241,579
Utilidad neta	0	4,857,673	4,857,673
Saldos al 31 de diciembre de 2024	52,991,614	87,107,638	140,099,252
Saldos al 31 de diciembre de 2024	52,991,614	87,107,638	140,099,252
Utilidad neta	0	28,960,503	28,960,503
Saldos al 31 de diciembre de 2025	52,991,614	116,068,141	169,059,755

Las notas de la página 11 a la 56 son parte integral de los estados financieros consolidados.

IDEAL LIVING, CORP. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado consolidado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025

(Cifras en Balboas)

	Nota	2025	2024
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta		28,960,503	4,857,673
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:			
Impuesto sobre la renta	29	3,173,939	1,775,894
Depreciación	25, 26	3,886,340	3,393,953
Amortización de activos intangibles	26	11,370	13,385
Pérdida por deterioro de cuentas por cobrar	7	1,731,647	0
Descarte de maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras	12	62,234	7,628
Otros ingresos- reversión depreciación inversión en hotel		(380,893)	0
Costos financieros		10,211,947	12,247,303
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Cuentas por cobrar		(782,440)	199,766
Anticipos a proveedores		(288,538)	283,715
Inventario de lotes urbanizados y viviendas para la venta		34,593,292	17,221,155
Inventario de terrenos en desarrollo urbanístico		(23,521,129)	(7,172,167)
Inventario de materiales y suministros		(141,503)	24,412
Gastos pagados por anticipado		42,477	271,219
Construcciones en proceso		13,770,994	6,237,283
Otros activos		629,841	(1,086,377)
Cuentas por pagar		415,547	(1,654,494)
Anticipos recibidos de clientes		3,865,118	(2,196,713)
Prima de antigüedad		74,596	(57,278)
Cuotas y depósitos de garantia recibidos de clientes		4,174,165	3,586,192
Otros pasivos		374,131	1,401,334
Efectivo usado en las operaciones			
Intereses pagados		(10,211,947)	(12,247,303)
Impuesto sobre la renta pagado		(2,390,916)	(1,780,967)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		68,260,775	25,325,613
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Cuentas por cobrar relacionadas		(19,506,712)	15,399,223
Adiciones de maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras	12	(1,442,400)	(734,775)
Adiciones en inversión en hotel	14	(453,736)	(2,388,524)
Adiciones en inversión en Country Club	15	(8,193,833)	(12,077,339)
Adición de software	26	0	(24,755)
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de inversión		(29,596,681)	173,830
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Cuentas por pagar relacionadas		(35,116)	(169,563)
Deuda bajo arrendamiento financiero		(14,004)	(14,004)
Producto de nuevos financiamientos		0	2,310,478
Cancelación de dividendos por pagar		0	(6,769,282)
Pago de financiamientos y bonos por pagar		(35,499,950)	(21,130,526)
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento		(35,549,070)	(25,772,897)
Aumento (disminución) neta del efectivo y equivalentes de efectivo		3,115,024	(273,454)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		3,050,858	3,324,312
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	6,165,882	3,050,858

Las notas de la página 11 a la 56 son parte integral de los estados financieros consolidados.

(1) Constitución y Operación

Ideal Living, Corp. (ILC) fue constituida bajo las leyes de la República de Panamá el 22 de junio de 2007, producto del Convenio de Fusión por Incorporación entre las sociedades Trilux Holdings, Inc., y Tel & Net Activities, Inc. Su principal actividad es el desarrollo y promoción del proyecto residencial Santa María Golf & Country Club, así como el desarrollo de un proyecto complementario comercial denominado Santa María Business District. Ideal Living, Corp. es una subsidiaria poseída 100% por Unimax Properties Corporation, que está domiciliada en las Islas Vírgenes Británicas.

Ideal Living, Corp. es dueña de las siguientes subsidiarias:

a) Santa María Court, S. A.: Constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá el 16 de marzo de 2015, se dedica al negocio de desarrollo, promoción y ventas de bienes inmuebles propios. Esta compañía inició sus operaciones a partir del mes de abril de 2016.

b) Santa María Hotel & Golf, S. A.: Constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá el 22 de julio de 2014, se dedica a la actividad del servicio de hospedaje y servicios complementarios en el Hotel Santa María Luxury Collection, Spa & Fitness Center y Golf House. Esta compañía inició sus operaciones a partir del mes de abril de 2016.

c) Ideal Club Corp: Constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá el 22 de enero de 2016, Ideal Club Corp se dedica a actividades de desarrollo inmobiliario y a la administración y operación del Country Club ubicado dentro del complejo residencial Santa María Golf & Country Club, en Panamá. Esta compañía inició sus operaciones en el año 2016.

d) Best Landscaping, Inc.: Constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá el 26 de agosto de 2015, se dedica a la actividad del servicio de mantenimiento de áreas verdes y comunes del Proyecto Santa María Golf & Country Club. Esta compañía inició sus operaciones a partir del mes de julio de 2017.

En adelante Ideal Living Corp. y sus subsidiarias se denominarán, en conjunto, la "Compañía".

La oficina principal de la Compañía está ubicada en el Edificio Discovery Center, Urbanización Santa María Golf & Country Club, Corregimiento de Juan Díaz, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

(2) Base de preparación

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de la Compañía 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).

Estos estados financieros consolidados han sido aprobados por la Junta Directiva para su emisión el 31 de marzo de 2026.

b) Base de medición

Estos estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico o costo amortizado, excepto los terrenos, incluyendo el de la cancha de golf, que se reconocieron a su valor razonable asignado en la fecha en que fueron aportados.

c) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros consolidados están presentados en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar (USD) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal, la cual se considera como la moneda funcional de la Compañía.

d) Clasificación de activos y pasivos

El ciclo normal de operación de la Compañía está asociado con el tiempo de desarrollo y venta de terrenos, viviendas y otros, el cual sucede en un plazo de dos a tres años. Los inventarios de lotes urbanizados y viviendas para la venta, así como los terrenos en desarrollo urbanístico se clasifican según ese ciclo de operación.

e) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF requiere de parte de la Administración, la realización de juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas y las cifras reportadas de los activos, pasivos, ingresos, costos y gastos. Las estimaciones y los supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y en varios otros factores que se consideran razonables bajo las circunstancias, cuyos resultados forman la base para los juicios que se hacen sobre el valor corriente de los activos y pasivos que no se puede obtener de otras fuentes más evidentes. Los resultados reales pueden diferir de esas estimaciones.

Los resultados y supuestos subyacentes se revisan sobre una base continua. La revisión de las estimaciones se reconoce en el período en el cual la estimación es revisada si dicha revisión afecta sólo dicho período, o en el período de la revisión y/o períodos futuros, si la revisión afecta ambos.

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

(i) 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:

(ii) Supuestos e incertidumbres en las estimaciones
La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material, se incluye en las siguientes notas:

- Nota 3(g), (h), (i) y (j) – vida útil de los inmuebles, maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras.
- Nota 3(k) – pérdidas crediticias esperadas sobre activos financieros.
- Nota 3(r) – reconocimiento de ingresos.

(iii) Medición de los valores razonables
Algunas de las políticas y revelaciones contables de la Compañía requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de algunos no financieros.

La Compañía 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 observables significativos y los ajustes de valorización. Si se usa información de terceros, tales como avalúos de corredores 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, considerando la clasificación de esas valorizaciones en la jerarquía del valor razonable. Los asuntos de valorización significativos son informados a la Junta Directiva de la Compañía.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía 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 jerarquía del valor razonable se basa en la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

La Compañía reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período en que ocurrió el cambio.

(3) Resumen de políticas de contabilidad materiales

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por la Compañía a todos los períodos presentados en estos estados financieros consolidados:

(a) Base de consolidación

(a.1) Subsidiarias

Las subsidiarias son entidades controladas por la Compañía. El control existe cuando la Compañía está expuesta o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la subsidiaria y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre esa subsidiaria.

Para determinar el control se toman en cuenta los derechos de votación potenciales que actualmente sean ejecutables o convertibles. Los estados financieros de las subsidiarias están incluidos en los estados financieros consolidados desde la fecha en que comienza el control hasta la fecha en que cesa el mismo.

(a.2) Transacciones eliminadas en la consolidación

La totalidad de los activos, pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con transacciones entre las entidades que conforman la Compañía, se eliminan al preparar los estados financieros consolidados.

(a.3) Pérdida de control

Cuando la Compañía pierde control sobre una subsidiaria, da de baja las cuentas de los activos y pasivos de la subsidiaria, y el importe en libros de todas las participaciones no controladoras y otros componentes del patrimonio. Se reconoce en resultados del período cualquier ganancia o pérdida que resulte de la pérdida de control. Si la Compañía retiene alguna participación en la subsidiaria, esa participación será reconocida a su valor razonable en la fecha en la que se pierde el control.

(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 la Compañía 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 (CA), a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCOUI) y a valor razonable con cambios en resultados (VRCR).

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial excepto si la Compañía cambia su modelo de negocio por uno diferente 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. Un cambio de modelo de negocio es poco frecuente.

Un activo financiero deberá medirse a CA si se cumplen las dos condiciones siguientes y no esta medido a VRCR:

- 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 específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, la Compañía puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otras utilidades integrales. Esta elección se hace individualmente para cada instrumento.

Activos financieros – Evaluación del modelo de negocio.

La Compañía realiza una evaluación del objeto del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de producto 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 los activos financieros y la operación de esas políticas en la práctica.
- Cómo se evalúa el rendimiento de las cuentas por cobrar y cómo este se informa al personal clave de la Gerencia.

- 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;

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 de los activos por la Compañía.

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

La Compañía da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos del efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que la 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.

La Compañía 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

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 tasa de interés efectiva. 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.

iv. Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado consolidado de situación financiera su importe neto cuando, y solo cuando la Compañía 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) Efectivo

El efectivo comprende los saldos en caja y los depósitos en las cuentas bancarias corrientes.

(d) Cuentas por cobrar
Estos activos son reconocidos inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar son medidas a su costo amortizado, menos cualquier pérdida por deterioro.

(e) Anticipo a proveedores
Los anticipos a proveedores en concepto de compras de bienes y servicios requeridos para la construcción de proyectos serán amortizados hasta el momento en que se reciban los bienes o servicios respectivos.

(f) Inventarios
Los inventarios consideran (i) el valor razonable de los terrenos en la fecha en que fueron aportados y (ii) los costos de desarrollo relacionados con la urbanización de los terrenos, los cuales incluyen todos los cargos directos de construcción e infraestructura, mano de obra y costos indirectos, incluyendo una estimación razonable de costos aún por incurrir relacionados con proyectos cuyo proceso de venta se haya iniciado. Los gastos generales y administrativos no identificables específicamente con la construcción se reconocen como gastos de administración en el estado de resultados consolidado.

Los intereses incurridos sobre financiamientos adquiridos para la construcción son capitalizados como un componente de los costos de construcción en proceso durante la etapa de urbanización. La capitalización finaliza cuando los bienes bajo desarrollo estén disponibles para la venta.

Algunas porciones de terrenos, así como la parte correspondiente del costo de construcciones en proceso, se pueden asignar posteriormente como propiedades de inversión.

Los inventarios de materiales consisten principalmente en materiales para ser utilizados en la construcción del proyecto residencial Santa María Golf & Country Club, y están medidos al costo o al valor neto realizable, el que sea menor.

Inventario	Métodos
Unidades de lotes urbanizados y viviendas para la venta	Costos asignados a los terrenos más los costos identificados de construcción.
Terrenos en desarrollo urbanístico	Costos asignados a los terrenos más costos de adquisición de materiales, suministros, costos de construcción y costos de intereses de financiamientos obtenidos para el desarrollo de los terrenos.
Materiales y suministros	Costo promedio ponderado

(g) *Edificio y mejoras, maquinaria, mobiliario y equipo*

(i) *Activos propios*

El edificio y mejoras, la maquinaria, mobiliario y equipo se llevan al costo, menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro de activos.

Cualquier ganancia o pérdida procedente de la disposición de un elemento de maquinaria, mobiliario y equipo se reconocen en el estado consolidado de resultados.

El edificio y mejoras, la maquinaria, mobiliario y equipo se deprecian bajo el método de línea recta, de acuerdo con la vida útil estimada de los activos respectivos.

Los porcentajes anuales de depreciación aplicados al edificio y mejora, la maquinaria, mobiliario y equipo se basan en los siguientes estimados de vida útil:

Edificio y mejoras	5 – 25 años
Maquinaria	4 - 15 años
Mobiliario y equipo	8 - 10 años

La vida útil y el valor residual de los activos se revisa, y se ajusta si es apropiado, en cada fecha del estado consolidado de situación financiera.

(ii) *Construcciones en proceso*

Las construcciones en proceso incluyen todos los costos relacionados directamente a proyectos específicos incurridos en las actividades de dicha construcción. También se incluyen los costos de financiamiento que son directamente atribuibles a las construcciones en proceso. La capitalización de los costos de financiamiento termina cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar el activo calificado para su uso o venta se hayan completado. Al finalizar el proyecto los costos son trasladados a la cuenta específica de inventarios o el activo de larga vida correspondiente.

(iii) *Gastos subsecuentes*

Las renovaciones importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores, se reconocen como gastos en resultados a medida que se incurran.

(h) *Inversión en cancha de golf*

La cancha de golf está compuesta de costos no depreciables, incluyendo los terrenos, diseño, movimiento de tierra, elementos desarrollados en el campo de golf, paisajismo, vivero y césped; y los costos depreciables: edificios, mejoras, drenajes, irrigación, senderos, edificaciones, cerca de ciclones y sistemas eléctricos.

La vida útil de los costos depreciables ha sido estimada por la Administración así:

Edificaciones	10 - 30 años
Mejoras	3 - 30 años

La depreciación se efectúa utilizando el método de línea recta.

(i) Inversión en hotel
El hotel está compuesto de costos no depreciables, incluyendo el terreno, y los costos depreciables: edificios, mejoras, equipos de cocina, sistemas de aire acondicionado y mobiliario.

La vida útil de los costos depreciables ha sido estimada por la Administración así:

Edificios y mejoras	10 - 30 años
Equipos	4 - 15 años
Mobiliario	8 - 10 años

La depreciación se efectúa utilizando el método de línea recta.

(j) Inversión en country club
El country club está compuesto de costos no depreciables, incluyendo el terreno, y los costos depreciables: edificios, mejoras, equipos de cocina, sistemas de acondicionadores de aires y mobiliario.

La vida útil de los costos depreciables ha sido estimada por la Administración así:

Edificios y mejoras	10 - 30 años
Equipos	4 -15 años
Mobiliario	8 -10 años

La depreciación se efectúa utilizando el método de línea recta.

(k) Deterioro de activos
(i) Activos financieros no derivados

La Compañía reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por los activos financieros medidos al costo amortizado.

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

No se reconocerá pérdida por deterioro sobre los instrumentos con bajo riesgo crediticio.

Si la pérdida por deterioro en un activo financiero de corto plazo fuera material, las Normas de Contabilidad NIIF requerirían su reconocimiento.

Las reservas para pérdidas se reconocen por un monto igual a la pérdida crediticia esperada durante el tiempo de vida esperada del activo, excepto en los siguientes casos en los cuales el monto reconocido equivale a la pérdida crediticia esperada de 12 meses subsiguientes a la fecha de medición:

- Depósitos colocados en bancos que se determina que reflejan riesgo de crédito bajo, a la fecha de reporte; estos activos son aquellos cuya calificación de riesgo de crédito es equivalente a la definición global de grado de inversión; esta excepción no se utiliza para ningún activo financiero.

La Compañía considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo a la Compañía, sin recurso por parte de la Compañía a acciones como la ejecución de la garantía (de haber 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 12 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 ocurren 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 a la Compañía de acuerdo con el contrato respectivo y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir).

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

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

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

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

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

Castigo
El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando la Compañía no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción de este. En el caso de los clientes corporativos, la Compañía hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo considerando si existe o no una expectativa razonable de recuperación. La Compañía 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 de la Compañía para la recuperación de los importes adeudados.

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

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

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 y descontados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener en 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.

(l) Cuentas por pagar
Las cuentas por pagar no devengan intereses y se presentan a costo amortizado.

(m) Anticipos recibidos de clientes
Los anticipos recibidos de clientes consisten en abonos recibidos por los promitentes compradores según los términos y condiciones pactadas en la firma del contrato promesa de compraventa. No devengan intereses y se presentan a su valor nominal.

(n) *Cuotas y depósitos de garantía recibidos*
Las cuotas consisten en membresías recibidas y pagos adelantados para el mantenimiento del club de golf y del country club y, los depósitos de garantía recibidos. Los depósitos en garantía son un fondo permanente para sufragar cualquier costo o gasto en el que tenga que incurrir la Compañía, por razones de posibles daños y perjuicios que ocasione tanto el miembro como sus familiares e invitados durante el uso de las instalaciones del club de golf. El depósito de garantía se hará de acuerdo con los términos y condiciones establecidos en el contrato del club de golf. Las cuotas y depósitos de garantía recibidos no generan intereses y se presentan a su costo amortizado. Las cuotas se reconocen como ingresos conforme se devengan.

(o) *Provisiones*
Cuando la Compañía tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente, se reconoce una provisión.

Provisiones para costos
Para la determinación del reconocimiento de los ingresos por ventas de terrenos urbanizados, en los diversos proyectos de la Compañía, se reconocen provisiones determinadas por ingenieros de la Compañía sobre los costos aún por incurrir en proyectos en proceso de venta.

Provisiones laborales
El Código de Trabajo establece en la legislación laboral panameña el reconocimiento de una prima de antigüedad de servicios. Para tal fin, la Compañía ha establecido una provisión, la cual se calcula sobre la base de una semana de indemnización por cada año de trabajo, que equivale al 1.92% sobre los salarios pagados en el año.

La Ley 44 de 12 de agosto de 1995 establece la obligación de los empleadores a constituir un fondo de cesantía para pagar a los empleados la prima de antigüedad y la indemnización por despido injustificado que establece el Código de Trabajo. Este fondo deberá constituirse con base en la cuota parte relativa a la prima de antigüedad y el 5% de la cuota parte mensual de la indemnización.

(p) *Bonos por pagar y financiamientos con instituciones financieras*
Los bonos emitidos están registrados a costo 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 recibido neto de los costos de transacción y el valor de redención es reconocida en resultados durante el período del financiamiento.

Los financiamientos con instituciones financieras por pagar que devengan intereses son registrados cuando se reciben, neto de los costos directos de originación. Los cargos financieros son registrados bajo el método de interés efectivo.

Tasa de interés efectiva
La tasa de interés efectiva se calcula, estimando los flujos futuros de efectivo considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero (por ejemplo, opciones de prepago) pero no considera las pérdidas futuras de crédito.

El cálculo incluye todas las comisiones y cuotas pagadas o recibidas entre las partes del contrato que son parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuentos. Los costos de transacción son los costos de originación, directamente atribuibles a la adquisición, emisión o disposición de un activo o pasivo.

(q) Capital en acciones
La Compañía clasifica un instrumento de capital como pasivo o patrimonio de acuerdo con la sustancia y términos contractuales del instrumento. Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos de una entidad, después de deducir todos sus pasivos.

(r) Reconocimiento de ingresos
En la Nota 24(c) se presenta información sobre las políticas contables de la Compañía para el reconocimiento de ingresos relacionados con los contratos con clientes.

(s) Costos de operación
La Compañía presenta sus costos y gastos con base en su función, para presentar los costos de operación necesarios para generar sus actividades operativas; asignando a sus costos de operación los costos incurridos relevantes dentro de cada segmento de operación. Todos los gastos, incluidos los costos de personal, depreciación y amortización, se asignan a las funciones correspondientes.

(t) Impuesto sobre la renta
(i) Impuesto corriente
El impuesto corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha de presentación y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

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

(ii) Impuesto diferido
El impuesto sobre la renta diferido representa el monto de impuestos por pagar y/o por cobrar en años futuros, que resulta de diferencias temporarias entre los saldos financieros de activos y pasivos y los saldos para propósitos impositivos, utilizando las tasas impositivas a la fecha de reporte, así como las pérdidas fiscales acumuladas y los créditos fiscales no utilizados. Estas diferencias temporarias se esperan reversar en fechas futuras. Si se determina que el activo de impuesto diferido no se podrá realizar en años futuros, éste sería reducido total o parcialmente.

(u) Información de segmento
Un segmento de negocio es un componente de la Compañía, cuyos resultados operativos son revisados regularmente por la Administración para la toma de decisiones acerca de los recursos que serán asignados al segmento y evaluar así su desempeño y para el cual se tiene disponible información financiera para este propósito.

(4) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (Normas de Contabilidad NIIF)

Una serie de nuevas normas contables son efectivas para los períodos anuales de presentación de informes que comienzan después del 1 de enero de 2025 y se permite su aplicación anticipada. Sin embargo, la Compañía no ha adoptado anticipadamente las siguientes normas contables nuevas o modificadas al preparar estos estados financieros consolidados.

A. NIIF 18 Presentación y revelación en los estados financieros

La NIIF 18 reemplazará la NIC 1 Presentación de estados financieros y se aplica a los períodos de presentación de informes anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2027. La nueva norma introduce los siguientes nuevos requisitos clave.

- Se requiere que las entidades clasifiquen todos los ingresos y gastos en cinco categorías en el estado de resultados, a saber, las categorías de operación, inversión, financiamiento, operaciones discontinuadas e impuesto a la renta. También se requiere que las entidades presenten un subtotal de utilidad operativa recientemente definido. La utilidad neta de las entidades no cambiará.

- Las medidas de desempeño definidas por la administración (MPM) se divulgan en una sola nota en los estados financieros consolidados.

- Se proporciona orientación mejorada sobre cómo agrupar la información en los estados financieros.

Además, todas las entidades deben utilizar el subtotal de la utilidad operativa como punto de partida para el estado consolidado de flujos de efectivo al presentar los flujos de efectivo operativos según el método indirecto.

La Compañía todavía está en el proceso de evaluar el impacto de la nueva norma, particularmente con respecto a la estructura del estado de pérdidas y ganancias de la Compañía, el estado de flujos de efectivo y las revelaciones adicionales requeridas para los MPM. La Compañía también está evaluando el impacto en cómo se agrupa la información en los estados financieros, incluso para los elementos actualmente etiquetados como "otros".

B. Otras normas de contabilidad

No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros consolidados de la Compañía:

- Mejoras anuales a la Norma de Contabilidad NIIF- Volumen 11.
- Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros – Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7
- Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Revelaciones- NIC 19

(5) Saldos y transacciones con partes relacionadas

En el curso normal de sus actividades, la Compañía efectúa transacciones con partes relacionadas, incluyendo ejecutivos principales y directores.

Los principales saldos y transacciones con partes relacionadas se presentan a continuación:

	2025	2024
Activos:		
Cuentas por cobrar		
The Woods Development (a)	17,472,249	109,789
Santa Maria Village (a)	3,911,333	823,990
Santa Maria Maintenance Corp. (c)	172,447	124,779
Arval Developers (c)	162,449	162,450
Grupo Verde Azul (c)	14,342	288,542
Unimax Properties (c)	53,292	50,562
Marriott Hotel Wyndham (c)	44,018	41,704
Dolphy 21, S. A. (c)	35,027	0
Greenview Development, S. A. (c)	33,588	33,588
Buenaventura Hotel (c)	27,689	3,055
Ph Fairway Estate (c)	26,989	43,218
Ph Santa Maria Peninsula Estate (c)	16,974	22,453
The Bristol Hotel (c)	16,710	11,128
Santa Maria Golf Resort (c)	12,343	11,085
Ph Island Estate (c)	7,070	7,070
Best Landscaping, Inc. (c)	1,785	0
Bristol Hospitality Group, S. A. (c)	1,452	18,322
Ph Santa Maria Business District (c)	915	915
Marina de Guacalito, S. A. (c)	413	413
Ph Originario Santa Maria (b)	0	751,310
	22,011,085	2,504,373
Pasivos:		
Cuentas por pagar (d)	93,798	128,914
Gastos:		
Administrativos y generales (e)	376,439	336,789
Mercadeo (e)	252,489	290,127
	628,928	626,916
Directores y personal clave		
Honorarios profesionales, capitalizados en construcciones en proceso	366,768	388,852
Salarios y bonificaciones a corto plazo de ejecutivos, capitalizados en construcciones en proceso	244,550	218,550
	611,318	607,402

(a) La cuenta por cobrar a The Woods Development, Santa Maria Village, se originó por la venta del terreno para el desarrollo de un proyecto. Esta cuenta por cobrar será recuperada en un corto plazo.

(b) La cuenta por cobrar al PH Originario Santa María fue cancelada en el año 2025.

(c) Estas cuentas por cobrar corresponden a intercambio de servicios que serán reembolsados en un período corriente.

(d) Las cuentas por pagar de Santa Court, S. A. e Ideal Living, Corp. corresponden al uso de fondos para sus operaciones. Estas cuentas por pagar serán canceladas en un plazo de 12 meses.

(e) Los gastos corresponden al pago de comisiones por ventas de productos residenciales en el proyecto Santa Maria.

Al 31 de diciembre de 2025, las cuentas por cobrar con partes relacionadas no devengan intereses.

(6) Efectivo y depósitos en bancos

El efectivo y depósitos en bancos se detallan a continuación:

	2025	2024
Efectivo en caja	177,914	173,718
Cuentas corrientes	1,708,660	2,269,651
Cuenta corriente – Prival Bank (i)	4,369	0
Cuentas de ahorros	4,274,939	607,489
Totales de efectivo y depósitos en bancos	6,165,882	3,050,858

(i) La cuenta corriente en Prival Bank es utilizada para los pagos de intereses y principal conforme el plazo de vencimiento y fecha de pago de intereses. La cuenta corriente no tiene restricción o monto mínimo a mantener. Prival Bank requiere que la Compañía realice la transferencia de los fondos para pagar las obligaciones cinco días antes de las fechas de pago. Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía se encuentra en cumplimiento con el requerimiento del Banco.

(7) Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se detallan como sigue:

	2025	2024
Clientes	3,779,800	2,956,407
Accionistas y partes relacionadas (Nota 5)	22,011,085	2,504,373
Otras	353,862	394,815
	26,144,747	5,855,595
Reserva para cuentas de cobro dudoso	(2,704,771)	(973,124)
	23,439,976	4,882,471

El movimiento de la reserva para cuentas de cobro dudoso se resume a continuación:

	2025	2024
Saldo al inicio del año	973,124	973,124
Reserva del año (Nota 26)	1,731,647	0
Saldo al final del año	2,704,771	973,124

El saldo bruto de las cuentas por cobrar se presenta a continuación, clasificado según su antigüedad:

	2025	2024
De 1 a 30 días	1,875,990	3,329,336
De 31 a 60 días	286,361	616,618
De 61 a 90 días	320,478	66,834
De 91 a 120 días	56,051	20,345
Mas de 121 días (i)	23,605,867	1,822,462
	26,144,747	5,855,595

Las cuentas por cobrar a clientes y relacionadas por ventas de lotes y viviendas terminadas están respaldadas con cartas de promesa bancarias, por lo que se mitiga su riesgo de recuperación en la medida en que los bancos realicen los desembolsos de los respectivos préstamos hipotecarios para los clientes.

La Administración de la Compañía es de la opinión que las transacciones, por su naturaleza, son totalmente cobrables y que no deben resultar en ningún efecto adverso significativo en la situación financiera consolidada de la Compañía o el desempeño financiero consolidado.

(i) Al 31 de diciembre, determinadas cuentas por cobrar a partes relacionadas presentan una antigüedad superior a 121 días. Dichos saldos se encuentran respaldados por un fideicomiso de garantía de pago que cubre un período máximo de un año. Conforme a los términos del acuerdo suscrito entre las partes, se espera que estas cuentas por cobrar sean canceladas durante el año 2026.

(8) Anticipos a proveedores

La Compañía ha efectuado pagos anticipados a proveedores por B/.5,170,730 (2024: B/.4,882,192) en concepto de compras de bienes y servicios requeridos para la construcción del proyecto Santa María Golf & Country Club y serán amortizados en el momento en que se reciban los bienes o servicios respectivos.

(9) Inventario de lotes urbanizados para la venta

Un detalle del inventario de lotes urbanizados para la venta por proyecto se presenta a continuación:

	2025	2024
Península Estate	13,027,341	21,264,514
Parcela MD1 (a)	2,832,109	5,593,863
Parcela HD1	1,649,504	1,649,504
Island Estates	493,693	493,693
Parcela The Woods	0	20,747,878
Santa Maria Village	0	1,893,268
The Crescent	0	953,219
	18,002,647	52,595,939

(a) Los terrenos de la parcela MD1 que suman B/.2,832,109 (2024: B/.5,593,863) están garantizando con primera hipoteca y anticresis, a los bonos corporativos de las Series B (véase la Nota 20).

(10) Terrenos en desarrollo urbanístico

Los terrenos están compuestos por fincas, tal como se indica a continuación:

2025		
Finca No.	**Dimensiones**	**Valor en Libros**
416,295	280,078.94 Mts. 2	90,578,105
277,648	87,240.50 Mts. 2	26,889,286
277,646	45,108.61 Mts. 2	24,874,965
277,648	132,383.14 Mts. 2	15,575,805
30,306,714	32,848,69 Mts. 2	10,710,522
277,637	107,859.99 Mts. 2	8,244,477
277,664	33,489.38 Mts. 2	7,251,509
406,667	9,678.00 Mts. 2	4,249,555
438,347	45,920.93 Mts. 2	2,862,934
30,123,365	6,493.80 Mts. 2	1,346,393
277,665	56,548.72 Mts. 2	1,102,518
30,307,840	33,241.86 Mts. 2	1,100,000
250,339	42,846.28 Mts. 2	1,015,172
252,706	46,238.05 Mts. 2	924,760
294,259	27,211.00 Mts. 2	649,044
294,260	22,216.19 Mts. 2	399,891
250,338	13,021.41 Mts. 2	182,951
250,332	12,544.00 Mts. 2	176,243
27891-A	2,981.54 Mts. 2	44,395
		198,178,525

2024		
Finca No.	**Dimensiones**	**Valor en Libros**
416,295	280,078.94 Mts. 2	77,767,497
277,648	87,240.50 Mts. 2	26,889,286
277,646	45,108.61 Mts. 2	24,874,965
277,648	132,383.14 Mts. 2	15,575,805
277,637	107,859.99 Mts. 2	8,244,477
277,664	33,489.38 Mts. 2	7,251,509
406,667	9,678.00 Mts. 2	4,249,555
438,347	45,920.93 Mts. 2	2,862,934
30,123,365	6,493.80 Mts. 2	1,346,393
277,665	56,548.72 Mts. 2	1,102,518
30,307,840	33,241.86 Mts. 2	1,100,000
250,339	42,846.28 Mts. 2	1,015,172
252,706	46,238.05 Mts. 2	924,760
294,259	27,211.00 Mts. 2	649,044
294,260	22,216.19 Mts. 2	399,891
250,338	13,021.41 Mts. 2	182,951
250,332	12,544.00 Mts. 2	176,244
27891-A	2,981.54 Mts. 2	44,395
		174,657,396

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2025, la Compañía transfirió los costos por la culminación de trabajos en mejoras y costos asociados con obras terminadas a terrenos en desarrollo urbanístico por B/.22,611,651 (véase Nota 11).

Los terrenos en desarrollo urbanístico que suman B/.198,178,825 (2024: B/.174,657,396) están garantizando con primera hipoteca y anticresis, a los bonos corporativos de la Serie A (véase la Nota 20).

(11) Construcciones en proceso

El detalle de construcciones en proceso es el siguiente:

	2025	**2024**
Saldo al inicio del año	14,518,841	20,756,124
Adiciones del año:		
Costos de urbanización	14,857,709	10,811,222
Costos administrativos y operacionales	1,792,555	1,621,840
Planos y estudios	459,226	579,161
Total adiciones del año	17,109,490	13,012,223
Menos:		
Transferencia a terrenos en desarrollo (Nota 10)	(22,611,651)	(7,172,167)
Transferencia a mejoras en Country Club (Nota 15)	(8,193,833)	(12,077,339)
Otros	(75,000)	0
Total transferencias	(30,880,484)	(19,249,506)
Total de construcciones en proceso	747,847	14,518,841

(12) Edificio y mejoras, maquinaria, mobiliario, equipo, neto

El edificio y mejoras, la maquinaria, mobiliario y equipo se detallan a continuación:

	2025			
	Edificios y mejoras	Maquinaria	Mobiliario y Equipo	Total
Costo:				
Al inicio del año	2,039,108	3,708,602	1,788,123	7,535,833
Adiciones	0	1,045,615	396,785	1,442,400
Descarte	0	(350,000)	0	(350,000)
Al final del año	2,039,108	4,404,217	2,184,908	8,628,233
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	797,269	3,101,713	1,236,762	5,135,744
Gasto del año	71,172	332,131	106,423	509,726
Descarte	0	(287,766)	0	(287,766)
Al final del año	868,441	3,146,078	1,343,185	5,357,704
Valor en libros neto	1,170,667	1,258,139	841,723	3,270,529

	2024			
	Edificios y mejoras	Maquinaria	Mobiliario y Equipo	Total
Costo:				
Al inicio del año	2,039,108	3,456,120	1,407,843	6,903,071
Compras	0	293,841	440,934	734,775
Descarte	0	(41,359)	(60,654)	(102,013)
Al final del año	2,039,108	3,708,602	1,788,123	7,535,833
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	726,096	2,871,199	1,232,174	4,829,469
Gasto del año	71,173	264,245	65,242	400,660
Descarte	0	(33,731)	(60,654)	(94,385)
Al final del año	797,269	3,101,713	1,236,762	5,135,744
Valor en libros neto	1,241,839	606,889	551,361	2,400,089

(13) Inversión en cancha de golf

La cancha de golf está compuesta de costos no depreciables que consisten en terrenos y costos depreciables que incluyen las edificaciones y mejoras, detallados a continuación:

	Terrenos	Edificaciones y mejoras	Total
Costo			
Saldo al 31 diciembre 2024	10,855,238	7,468,937	18,324,175
Saldo al 31 diciembre 2025	10,855,238	7,468,937	18,324,175
Depreciación acumulada			
Saldo al 1 de enero 2024	0	3,119,421	3,119,421
Gasto del año	0	308,217	308,217
Saldo al 31 diciembre 2024	0	3,427,638	3,427,638
Saldo al 1 de enero 2025	0	3,427,638	3,427,638
Gasto del año	0	308,216	308,216
Saldo al 31 de diciembre 2025	0	3,735,854	3,735,854
Valor neto según libros			
Saldo al 31 diciembre 2024	10,855,238	4,041,299	14,896,537
Saldo al 31 de diciembre 2025	10,855,238	3,733,083	14,588,321

(14) Inversión en hotel

El Hotel Santa María Luxury Collection está compuesto de costos no depreciables y costos depreciables, detallados a continuación:

	Terrenos (i)	Edificios y mejoras	Equipos	Mobiliario	Total
Costo					
Saldo al 1 de enero 2024	563,033	46,908,815	3,130,267	4,005,206	54,607,321
Adiciones	0	2,128,734	176,839	82,951	2,388,524
Reclasificación (ii)	0	135,225	(135,225)	0	0
Saldo al 31 diciembre 2024	563,033	49,172,774	3,171,881	4,088,157	56,995,845
Saldo al 1 de enero 2025	563,033	49,172,774	3,171,881	4,088,157	56,995,845
Adiciones	0	168,951	238,267	46,518	453,736
Saldo al 31 diciembre 2025	563,033	49,341,725	3,410,148	4,134,675	57,449,581
Depreciación acumulada					
Saldo al 1 de enero 2024	0	6,682,426	1,659,562	2,204,954	10,546,942
Gasto del año	0	1,256,847	324,894	395,784	1,977,525
Saldo al 31 diciembre 2024	0	7,939,273	1,984,456	2,600,738	12,524,467
Saldo al 1 de enero 2025	0	7,939,273	1,984,456	2,600,738	12,524,467
Gasto del año	0	1,283,869	308,594	399,116	1,991,579
Ajustes (iii)	0	0	(380,893)	0	(380,893)
Saldo al 31 diciembre 2025	0	9,223,142	1,912,157	2,999,854	14,135,153
Valor neto según libros					
Saldo al 31 diciembre 2024	563,033	41,233,501	1,187,425	1,487,419	44,471,378
Saldo al 31 diciembre 2025	563,033	40,118,583	1,497,991	1,134,821	43,314,428

(i) El terreno y mejoras están garantizando la línea de crédito descrita en Nota 19. La garantía corresponde a la primera hipoteca anticresis sobre la parcela registrada en Inversión de Hotel Santa María registrado con Folio Real No.367622 y parcela con Folio Real No.397325.

(ii) Durante 2024 se reclasifica desde equipos a edificios y mejoras en hotel por B/.135,225 equipos que forman parte de la fachada del Hotel Santa María.

(iii) Durante el año 2024, se aplicó corrección en el saldo de depreciación acumulada por B/.380,893 por la corrección en el monto donde se incluyó la retención del ITBMS en la adquisición del activo.

(15) Inversión en country club

El Country Club está compuesto de costos depreciables que incluye edificios y mejoras, equipos y mobiliarios, detallados a continuación:

	Terreno	Edificios y mejoras	Equipos	Mobiliario	Total
Costo					
Saldo al 1 de enero 2024	0	5,888,184	130,351	75,575	6,094,110
Adiciones (i)	638,436	9,952,350	1,109,468	377,085	12,077,339
Saldo al 31 diciembre 2024	638,636	15,840,534	1,239,819	452,660	18,171,449
Costo					
Saldo al 1 de enero 2025	638,436	15,840,534	1,239,819	452,660	18,171,449
Adiciones (ii)	584,895	4,799,884	2,735,668	73,386	8,193,833
Saldo al 31 diciembre 2025	1,223,331	20,640,418	3,975,487	526,046	26,365,282
Depreciación acumulada					
Saldo al 1 de enero 2024	0	196,273	22,570	7,557	226,400
Gasto del año	0	534,809	127,476	45,266	707,551
Saldo al 31 diciembre 2024	0	731,082	150,046	52,823	933,951
Depreciación					
Saldo al 1 de enero 2025	0	731,082	150,046	52,823	933,951
Gasto del año	0	572,582	446,740	57,497	1,076,819
Saldo al 31 diciembre 2025	0	1,303,664	596,786	110,320	2,010,770
Valor neto según libros					
Saldo al 31 diciembre 2024	638,436	15,109,452	1,089,773	399,837	17,237,498
Saldo al 31 diciembre 2025	1,223,331	19,336,754	3,378,701	415,726	24,354,512

(i) Durante el año 2024, se presentó el traslado desde construcción en proceso por la construcción de la Fase II del Country Club por B/.12,077,339 (Nota 11).

(ii) Durante el año 2025, se presentó el traslado desde construcción en proceso por la construcción de la Fase III del Country Club por B/.8,193,833 (Nota 11).

(16) Otros activos

El detalle de otros activos se presenta a continuación:

	2025	2024
ITBMS, crédito fiscal	422,244	1,412,933
Activo por comisiones diferidas	1,073,314	924,548
Fondo de cesantía	379,281	228,433
Depósitos en garantía	28,691	54,073
Otros	297,787	222,541
	2,201,317	2,842,528

(17) Cuentas por pagar

El detalle de cuentas por pagar es el siguiente:

	2025	2024
Proveedores (i)	2,184,223	1,898,717
Partes relacionadas (Nota 5)	93,798	128,914
Otras	366,396	236,355
	2,644,417	2,263,986

(i) El detalle de cuentas por pagar a proveedores es el siguiente:

	2025	2024
Contratistas	684,208	1,735,006
Proveedores	1,424,118	156,880
Servicios	75,897	6,831
	2,184,223	1,898,717

(18) Anticipos recibidos de clientes

La Compañía ha suscrito contratos promesas de compraventa sobre lotes y viviendas del proyecto residencial Santa María Golf & Country Club y de lotes para usos comerciales/industriales por la suma total de B/.177,899,721 (2024: B/.178,106,936). Al 31 de diciembre de 2025, se mantienen abonos por B/.21,661,912 (2024: B/.17,796,794) a cuenta de dichos contratos, los cuales se contabilizan bajo el rubro de anticipos recibidos de clientes hasta el momento en que se perfecciona la venta. (ver Nota 24, D).

(19) Financiamientos con instituciones financieras

Los términos y condiciones de los financiamientos recibidos de instituciones financieras se detallan a continuación:

Pasivo Financiero	Tasa de Interés	Vencimiento	2025	2024
Línea de crédito por B/.10,000,000, con Banco General S. A.	6.50%	Julio 2025	0	5,437,677
Línea de crédito por B/.5,000,000, con Banco General S. A.	6.50%	Marzo 2033	0	4,647,112
Línea de crédito por B/.24,000,000, con Banco General S. A.	6.50%	Mayo 2038	21,934,062	23,690,000
		Totales	21,934,062	33,774,789
		Porción a corto plazo	987,522	10,552,565
		Porción a largo plazo	20,946,540	23,222,224
		Totales	21,934,062	33,774,789

El 12 de mayo de 2023, se realizó contrato de préstamo con Banco General, S. A. correspondiente a línea de Crédito por B/.24,000,000 con vencimiento en mayo de 2038; se amortizará el capital a partir de la cuota 25 más un pago al final del saldo remanente. Esta línea está respaldada con la primera hipoteca y anticresis sobre la finca No.397325-8712 propiedad de Santa Maria Hotel & Golf, S. A. con una superficie de terreno de 16,522.31 m2, un valor de mercado de B/.83,000,000, un valor de venta rápida de B/.74,700,000 según avalúo de Mallo & Mallol del 12 de julio de 2021 y certificación de valoración del 27 de marzo de 2024.

(19) Bonos por pagar

El detalle de las obligaciones por pagar es el siguiente:

	2025	2024
(i) Emisión pública 2022		
Valor nominal Bonos Serie A	21,600,000	45,520,000
Valor nominal Bonos Serie B	60,000,000	60,000,000
Menos costos de emisión	(634,813)	(895,590)
Totales de bonos, netos de costos de emisión	80,965,187	104,624,410
Porción a corto plazo	12,300,653	10,185,035
Porción a largo plazo	68,664,534	94,439,375
Totales de bonos, netos de costos de emisión	80,965,187	104,624,410

(i) Emisión pública 2022

El 9 de junio de 2022, la Compañía emitió una oferta pública de Programa Rotativo de Valores Corporativos por un valor nominal de hasta B/.145,000,000, autorizada mediante la Resolución No. SMV 191-22 del 20 de mayo de 2022, y dividida en dos (2) series como sigue:

- Serie A: Bonos Corporativos por un monto de B/.85,000,000, con una tasa de interés fija de 7% anual, con plazo de 7 años a partir de su respectiva fecha de oferta en circulación. Con vencimiento del 9 de junio de 2029.

  Los intereses se pagarán trimestralmente, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada.

  La Compañía deberá amortizar, en cualquier fecha, un acumulativo de al menos 33.33% del monto de los bonos antes de culminar la mitad del plazo de los bonos (42 meses a partir de la fecha de emisión). La Compañía deberá amortizar el 33.33% adicional antes de la fecha de vencimiento (84 meses a partir de la fecha de emisión). La Compañía deberá amortizar el saldo insoluto remanente a más tardar a la fecha de vencimiento.

  Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía ha realizado un pago parcial de la Serie A correspondiente a la emisión pública de 2022, por la suma de B/.23,920,000. Hasta la fecha de este informe, el saldo en circulación de estos bonos es de B/.21,600,000.

- Serie B: Bonos Corporativos hasta un máximo de B/.60,000,000, con una tasa de interés fija de 7.5% anual, con plazo de 5 años a partir de su respectiva fecha de oferta en circulación. Con vencimiento el 9 de junio de 2027.

Los intereses se pagan trimestralmente, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada.

La Compañía deberá amortizar el saldo insoluto a la fecha de vencimiento.

Las garantías de las dos (2) series se conforman de lo siguiente:

- Los Bonos Corporativos de la Serie A autorizada hasta por la suma de B/.85,000,000 están respaldados por un fideicomiso de garantía constituido en el cual Prival Trust, Inc., actúa como agente fiduciario (el "Fiduciario"). El fideicomiso de garantía contiene como garantía de primera hipoteca y anticresis sobre las siguientes fincas:

  Finca Número 250332-8712
  Finca Número 294259-8712
  Finca Número 250339-8712
  Finca Número 277646-8712
  Finca Número 277648-8712
  Finca Número 406667-8712

- Bonos Corporativos de la Serie B autorizada hasta por la suma de B/.60,000,000 están respaldados por un fideicomiso de garantía constituido en el cual Prival Trust, Inc., actúa como agente fiduciario (el "Fiduciario"). El fideicomiso de garantía contiene como garantía de primera hipoteca y anticresis sobre las siguientes fincas:

  Finca Número 30138979-8712
  Finca Número 30138983-8712
  Finca Número 30138984-8712
  Finca Número 30138985-8712
  Finca Número 30138986-8712
  Finca Número 30138987-8712
  Finca Número 30138988-8712
  Finca Número 30138990-8712

  - Primera hipoteca y anticresis hasta por la suma de B/.60,000,000 constituida sobre los productos terminados por vender identificados como parcela MD-1, y por una cesión suspensiva e irrevocable, de las cuentas por cobrar derivadas de contratos de promesa de compraventa o contratos de compraventa, presentes y futuros, celebrados por la Compañía, todos relacionados al proyecto residencial Santa María Golf & Country Club (véase Nota 9 y Nota 10).

  - Los fondos recaudados con la emisión de los bonos corporativos de las Series A y B se utilizaron para cancelar los Bonos Corporativos Series A, B y C de la emisión publica de 2013 por B/.130,000,000 y el excedente fue utilizado para financiar el avance de construcción del proyecto residencial Santa María Golf & Country Club.

La Compañía se reserva el derecho de redimir anticipada y voluntariamente los bonos al 100%, una vez finalizado el segundo año contado a partir de la fecha de oferta, siempre y cuando se cumpla con los requisitos acordados en el prospecto informativo.

(20) Conciliación de los movimientos de los pasivos procedentes de los flujos de efectivo por actividades de financiamiento

La conciliación de los movimientos de los pasivos por financiamiento, se presentan a continuación:

	2025			
	Deuda bajo arrendamiento financiero	**Financiamiento y bonos por pagar**	**Cuentas por pagar relacionadas**	**Total**
Saldo al 31 de diciembre de 2024	18,178	138,399,199	128,914	138,546,291
Producto de nuevos financiamientos y bonos por pagar	0	0	(35,116)	(35,116)
Pago de deuda bajo arrendamiento financiero	(14,004)	0	0	(14,004)
Pago de financiamientos y bonos por pagar	0	(35,499,950)	0	(35,499,950)
Total cambios por flujos de efectivo actividades de financiamientos	(14,004)	(35,499,950)	(35,116)	(35,549,070)
Otros cambios	0	0	0	0
Gastos financieros		10,211,947		10,211,947
Intereses pagados	0	(9,150,129)	0	(9,150,129)
Comisiones pagadas	0	(1,061,818)	0	(1,061,818)
Total de otros cambios	0	0	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2025	4,174	102,899,249	93,798	102,997,221

	2024				
	Dividendos por pagar	**Deuda bajo arrendamiento financiero**	**Financiamiento y bonos por pagar**	**Cuentas por pagar relacionadas**	**Total**
Saldo al 31 de diciembre de 2023	6,769,282	32,182	157,219,247	298,477	164,319,188
Producto de nuevos financiamientos y bonos por pagar	0	0	2,310,478	0	2,310,478
Pago de deuda bajo arrendamiento financiero	0	(14,004)	0	0	(14,004)
Pago de financiamientos y bonos por pagar	0	0	(21,130,526)	0)	(21,130,526)
Pagos	(6,769,282)	0	0	(169,563)	(6,938,845)
Total cambios por flujos de efectivo actividades de financiamientos	(6,769,282)	(14,004)	(18,820,048)	(169,563)	(25,772,897)
Otros cambios	0	0	0	0	0
Intereses pagados	0	0	(12,247,307)	0	(12,247,307)
Intereses capitalizados en construcción en proceso	0	0	0	0	0
Intereses registrados en costo financiero	0	0	12,247,307	0	12,247,307
Total de otros cambios	0	0	0	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2024	0	18,178	138,399,199	128,914	138,546,291

(21) Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes

A continuación, presentamos un detalle de cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes:

	2025	2024
Membresía de clientes Country Club (i)	19,360,040	16,190,103
Anticipos depósito de garantía Club de Golf	11,119,676	11,536,835
Depósito de clientes - eventos en hotel (i)	1,387,190	649,641
Anticipos de Membresias Legacy	719,434	0
Depósito de garantía, otros Club de Golf	43,370	43,370
Anticipos membresías Club de Golf (i)	58,369	99,600
Otros anticipos	24,469	18,834
Total	32,712,548	28,538,383
Corriente	3,234,815	2,822,050
No corriente	29,477,733	25,716,333
	32,712,548	28,538,383

i. Las membresías y cuotas recibidas por adelanto se reconocen conforme la vigencia de la membresía y se consideran pasivos del contrato, ver Nota 24 (B).

(22) Otros pasivos

A continuación, presentamos un detalle de otros pasivos:

	2025	2024
Corriente:		
Impuestos y retenciones por pagar	4,149,542	2,841,923
ITBMS por pagar	1,418,395	1,672,951
Otras provisiones	391,619	1,078,346
	5,959,556	5,593,220
No corriente:		
Prima de antigüedad por pagar	401,808	427,702
Provisión por franquicia con Marriot (i)	3,864,295	3,044,239
	4,266,103	3,471,941

(i) La Compañía tiene un acuerdo de franquicia Marriot. El acuerdo inició desde el 19 de diciembre de 2014, entre Hotel Santamaría & Golf, S. A. y SII Real State Holding, Inc. El acuerdo establece que se debe realizar una provisión calculada sobre el 4% del total de ingresos anuales, la cual será utilizada para los planes de los próximos cinco años que abordan la modernización del Hotel, el reemplazo y renovación de mobiliario, equipos y accesorios y otros activos necesarios para cumplir con los requerimientos de franquicia establecidos en el acuerdo.

(23) Ingresos de las actividades ordinarias

En la siguiente tabla, los ingresos de actividades ordinarias de contratos con clientes se desagregan por segmento de negocio, y línea de producto:

(A) Desagregación de ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

	Residencial		Country Club		Cancha de Golf		Hotel		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Línea de productos										
Ventas de lotes y viviendas	72,805,245	34,584,982	0	0	0	0	0	0	72,805,245	34,584,982
Cuotas y membresías	0	0	7,348,623	4,518,854	4,130,249	3,604,941	0	0	11,478,872	8,123,795
Hospedaje	0	0	0	0	0	0	9,142,660	8,221,514	9,142,660	8,221,514
Venta de alimentos y bebidas	0	0	2,083,069	823,252	563,051	512,547	8,664,021	8,364,162	11,310,141	9,699,961
Servicios	0	0	1,519,170	760,342	1,730,115	1,617,957	2,012,955	2,021,829	5,262,240	4,400,128
	72,805,245	34,584,982	10,950,862	6,102,448	6,423,415	5,735,445	19,819,636	18,607,505	109,999,158	65,030,380
Oportunidad del reconocimiento de ingresos										
En un momento determinado en el tiempo	72,805,245	34,584,982	7,030,004	3,358,678	2,293,166	2,130,504	10,676,976	10,385,991	92,805,391	50,460,155
A lo largo del tiempo	0	0	3,920,858	2,743,770	4,130,249	3,604,941	9,142,660	8,221,514	17,193,767	14,570,225
	72,805,245	34,584,982	10,950,862	6,102,448	6,423,415	5,735,445	19,819,636	18,607,505	109,999,158	65,030,380

(B) Saldos de contrato

La siguiente tabla provee información acerca de los pasivos provenientes de contratos con clientes:

	2025	2024
Anticipos recibidos de clientes (Nota 18)	21,661,912	17,796,794
Cuotas y depósitos de garantía recibido de clientes (Nota 22)	32,712,548	28,538,383
Total	54,374,460	46,335,177

La Compañía suscribe con terceros contratos para la venta de lotes y viviendas y membresías del Club de Golf y del Country Club, los cuales se contabilizan bajo el rubro de anticipos recibidos de clientes y cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes hasta el momento en que se perfeccione el ingreso.

(24) Ingresos de las actividades ordinarias, continuación

Las cuotas recibidas por adelanto que se reconocen conforme la vigencia de la membresía son las siguientes:

	2025	2024
Anticipos de clientes Country Club	19,360,040	16,190,103
Depósito de clientes	1,387,190	649,641
Anticipos membresías Club de Golf	777,802	99,600
Total	21,525,032	16,939,344

La Compañía suscribe con terceros contratos para la venta de lotes y viviendas y membresías del Club de Golf y del Country Club, los cuales se contabilizan bajo el rubro de anticipos recibidos de clientes, cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes hasta el momento en que se perfeccione el ingreso de actividades ordinarias.

Los pasivos del contrato se relacionan principalmente con la contraprestación anticipada recibida de los clientes por la venta de lotes y viviendas, membresías del Club de Golf y del Country Club, así como eventos y banquete, para los cuales los ingresos de actividades ordinarias se reconocen a lo largo del tiempo. Este importe se reconocerá como ingreso cuando se perfeccionen la contraprestación y entrega de los bienes y servicios y se transfieran a los clientes, lo que se espera que ocurra en un período mayor a un año.

(C) Obligaciones de desempeño y políticas de reconocimiento de ingresos

Los ingresos se miden con base en la contraprestación especificada en un contrato con un cliente. La Compañía reconoce los ingresos cuando transfiere el control sobre un bien o servicio a un cliente.

Tipo de producto o servicio	Naturaleza y oportunidad de la satisfacción de las obligaciones de desempeño, incluyendo términos de pago significativos	Reconocimiento de ingresos
Lotes y viviendas	Los ingresos por venta de lotes y de viviendas es reconocido cuando el control sobre el bien ha sido transferido al cliente, lo cual se considera que es en un momento en el tiempo, cuando el cliente ha tomado posesión de la unidad. La Compañía paga comisiones por ventas al momento de obtenerlas; estas comisiones son evaluadas si fueron incurridas para obtener los contratos. Para las comisiones por ventas las cuales se espera que el ingreso relacionado sea reconocido en un período mayor a un año, la comisión es capitalizada como otros activos (activo no corriente) y amortizada en el momento que se reconoce el ingreso relacionado.	Los ingresos por venta de unidades de viviendas se reconocen al transferir el control del bien, siempre y cuando los clientes cumplan los requisitos siguientes: • La firma de contrato de compraventa. • Carta de compromiso bancario emitida por el saldo remanente de la deuda. • El pago del abono inicial. • Entrega de la unidad inmobiliaria.

Tipo de producto o servicio	Naturaleza y oportunidad de la satisfacción de las obligaciones de desempeño, incluyendo términos de pago significativos	Reconocimiento de ingresos
Cuotas de mantenimiento y membresía	Las facturas por las cuotas de mantenimiento se emiten mensualmente, usualmente son pagaderas a 15 días, y las facturas por membresía se emiten a la firma del contrato de membresía que otorga un derecho de uso de la cancha de golf y sus amenidades.	Los ingresos por cuotas de mantenimiento son reconocidos, a lo largo del tiempo, cuando se ha otorgado el derecho de uso de la cancha de golf y sus amenidades y el ingreso puede ser medido con fiabilidad. Los ingresos por membresía son reconocidos cuando se ha suscrito un contrato de membresía que otorga un derecho de uso.
Hospedaje, alimentos y bebidas	Las facturas por el hospedaje o venta de alimentos y bebidas se emiten una vez brindado el servicio o entregado el bien y son pagaderas a su presentación cuando el cliente realiza su registro de salida (check out) en el caso del hotel o recibe el servicio en el restaurante. Para estos servicios si es un cliente corporativo que cuenta con un límite de crédito aprobado, estas facturas son pagaderas en 30 días.	Los ingresos por los servicios de hotelería y venta de alimentos y bebidas son reconocidos en el momento en que se presta el servicio al cliente y el ingreso puede ser medido con fiabilidad.
Servicios de mantenimiento de áreas verdes	Las facturas por el servicio de mantenimiento de áreas verdes se presentan mensualmente y son pagaderas a 30 días.	Los ingresos por servicio de mantenimiento de áreas verdes y jardines son reconocidos, a lo largo del tiempo, cuando se ha prestado el servicio al cliente y el ingreso puede ser medido con fiabilidad. Los servicios por cobrar se mantienen como parte de las cuentas por cobrar en el estado consolidado de situación financiera.

(D) Asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño pendientes

La Compañía ha suscrito contratos promesas de compraventa sobre lotes y viviendas del proyecto residencial Santa María Golf & Country Club y de lotes para usos comerciales/industriales por la suma total de B/.177,899,721 (2024: B/.178,106,936).

La siguiente tabla incluye los ingresos esperados con base en los contratos promesa de compraventa a ser reconocidos en el futuro relacionados a las obligaciones de desempeño no satisfechas (o parcialmente satisfechas) a la fecha del reporte.

	2026	2027	2028 y más	Total
Lotes	31,090,915	1,000,010	139,492,735	171,583,660
Viviendas	6,316,060	0	0	6,316,060
Totales	37,406,975	1,000,010	139,492,735	177,899,720

(E) Activos reconocidos por costos de obtener contratos

La Administración espera que los gastos de comisión pagados a agentes como resultado de obtener los contratos por venta de lotes y viviendas sean recuperables. La Compañía, por lo tanto, reconoce un activo por estos costos y 47 los amortiza para reconocerlos cuando la entrega del bien es completada. Este costo del contrato al 31 de diciembre de 2025, es por B/.633,679 (2023: B/.924,548).

El costo capitalizado es amortizado cuando el ingreso relacionado es reconocido. No se ha identificado deterioro en relación con estos costos.

La Compañía reconoce los costos de obtener contratos como un gasto cuando son incurridos, si el período de amortización del activo que se hubiese reconocido de otro modo es a un año o menos.

(25) Costos de operación

Los costos de operación se detallan a continuación:

	2025	2024
Salarios y beneficios	4,390,426	5,097,681
Costos de alimentos	4,162,525	2,341,163
Depreciación Hotel, Golf y Country Club (Notas 13, 14 y 15)	3,376,614	2,993,293
Costos de mano de obra Country Club	1,126,602	290,825
Costos deportes, Merchandise, eventos, - Country Club	886,650	419,390
Costos Lessons, Merchandise - Club de Golf	549,422	553,574
Mantenimiento y limpieza habitaciones	698,433	1,442,604
Costos de bebidas	299,250	282,388
Mantenimiento y limpieza SPA	70,821	19,990
Otros	222,094	314,849
	15,782,837	13,755,757

(26) Gastos de administración

Los gastos de administración se detallan a continuación:

	2025	2024
Salarios	5,974,464	3,973,678
Materiales y suministros	2,316,098	1,860,603
Servicios administrativos	1,733,823	2,073,016
Servicios públicos	1,252,942	1,102,055
Mantenimiento general	760,817	953,338
Honorarios profesionales	512,514	697,735
Depreciación de maquinaria, mobiliario y equipo (Nota 12)	509,726	400,660
Impuesto por venta de inmueble	426,622	724,315
Impuestos, distintos de renta	288,862	502,921
Combustibles y lubricantes	274,376	277,033
Seguridad	247,582	204,011
Mantenimiento de oficina	197,796	165,867
Comunicación y teléfono	172,328	192,188
Renta de equipo y transporte	154,698	140,528
Primas por seguros	81,030	85,900
Útiles de oficina	24,742	16,169
Comestibles e insumos	12,340	13,997
Amortización de activos intangibles (programas)	11,370	13,385
Regalías, donaciones y otros	0	3,900
	14,952,130	13,401,299

(27) Gastos de mercadeo

Los gastos de mercadeo se detallan a continuación:

	2025	2024
Promoción	1,306,740	1,133,518
Comisiones por ventas	875,029	1,057,595
Publicidad	324,405	339,320
Papelería, insumos y otros	24,497	35,436
Letreros y vallas	110	0
Total	2,530,781	2,565,869

(28) Costos financieros

Los costos financieros se detallan así:

	2025	2024
Intereses financieros	9,150,129	11,058,826
Comisiones bancarias	1,061,818	1,188,477
	10,211,947	12,247,303

(29) Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los últimos tres años, desde la fecha de presentación de la forma de declaración sobre impuestos, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2025, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes.

Según el Código Fiscal las personas jurídicas que sean contribuyentes en la República de Panamá, deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del veinticinco por ciento (25%) sobre la que resulte mayor entre: (1) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, o (2) la renta neta gravable que resulte de deducir, del total de ingresos gravables, el noventa y cinco punto treinta y tres por ciento (95.33%) de dicho total de ingresos gravables (Método de Cálculo Alterno de Impuesto sobre la Renta - CAIR).

De conformidad con el artículo 701 del Código Fiscal, para los efectos del cómputo del impuesto sobre la renta por enajenación de bienes inmuebles (en este caso, por venta de viviendas nuevas), 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. El valor catastral aceptado por el Ministerio de Economía y Finanzas hasta el 31 de diciembre de 2011 se tomará como costo base del bien.

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 aplicando sobre el valor total de la enajenación o del valor catastral, cualquiera que sea mayor, las siguientes tarifas progresivas, que son aplicables solamente para la primera 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%
Ventas de inversiones en terreno	5.0%

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2025, el impuesto sobre la renta estaba compuesto de la siguiente manera:

	2025	2024
Impuesto sobre la renta de año	3,187,380	1,789,335
Impuesto sobre la renta, diferido	(13,441)	(13,441)
Gasto de impuesto sobre la renta	3,173,939	1,775,894

(a) La conciliación entre la utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta y la renta gravable se presenta a continuación:

	2025	2024
Utilidad financiera consolidada antes del impuesto sobre la renta	32,134,442	6,633,567
Menos:		
Menos: utilidad en componentes- base de determinación alternativo	52,336	366,020
Mas: Resultados – pérdidas en componentes	0	299,991
	32,082,106	6,567,538
Efecto fiscal de:		
Ingresos no gravables	(51,554,236)	(28,413,296)
Efecto del valor catastral de terrenos de viviendas nuevas	(3,341,321)	(6,466,368)
Más:		
Gastos no deducibles	8,339,677	13,007,147
Costos no deducibles	26,243,236	21,549,695
Otros	54,480	43,114
Renta gravable	11,823,942	6,287,830
Impuesto sobre la renta estimado- método tradicional (25%)	2,955,986	1,571,958
Impuesto sobre la renta con base en método alternativo	231,394	217,377
Efecto de impuesto sobre las diferencias temporarias (b)	(13,441)	(13,441)
Gasto de impuesto sobre la renta	3,173,939	1,775,894

(i) Para el componente Santa María Hotel el impuesto sobre la renta se realizó conforme al método alternativo por resultar este mayor al cálculo del método tradicional.

(b) El movimiento de impuesto sobre la renta diferido activo se detalla a continuación:

Impuesto diferido activo	**2025**	**2024**
Saldo inicial del año	29,808	29,808
Reconocimiento beneficio pérdidas fiscales	13,441	13,441
Reconocimiento en resultados	(13,441)	(13,441)
Activo por impuesto diferido	29,808	29,808

Al 31 de diciembre de 2025, el componente Santa Maria Hotel & Golf, S. A. mantiene arrastre de pérdidas por B/.6,651,317 y sobre el cual no se ha reconocido impuesto sobre la renta diferido debido a que no espera tener suficiente renta neta gravable en los próximos años para aprovechar estas pérdidas.

(30) Principales leyes y regulaciones aplicables

La Compañía está inscrita en el Registro Nacional de Turismo desde el mes de diciembre de 2008. Este registro le concede exoneraciones en materia de impuesto sobre inmueble de la finca donde se desarrolla el proyecto turístico Santa María Golf & Country Club y del impuesto de importación de materiales, y mercaderías utilizadas en dicho proyecto. Adicionalmente, se encuentra inscrita en el Registro de Estabilidad Jurídica de las Inversiones en la Dirección Nacional de Industrias y Desarrollo Empresarial del Ministerio de Comercio e Industrias, para gozar por el plazo de diez (10) años de estabilidad jurídica, estabilidad tributaria nacional, estabilidad tributaria municipal, así como estabilidad de los regímenes aduaneros y estabilidad en el régimen laboral. Estos beneficios de exoneraciones y protecciones conllevan la obligación de mantener la inversión y cumplir con todas las obligaciones establecidas por las legislaciones de turismo y de estabilidad jurídica de las inversiones.

Régimen de Incentivo Turístico - Ley No. 8 de Turismo

Mediante Resolución del Instituto Panameño de Turismo No. R.J.D. No.89/95 del 27 de diciembre de 1995, la Compañía se encuentra registrada en el Tomo 001, Folio 241, Asiento 001 del Registro Nacional de Turismo, para realizar la actividad de Hospedaje Público Turístico, amparada en la Ley No. 8 de 14 de junio de 1994. Conforme a la resolución antes mencionada, la Compañía tiene los siguientes incentivos y beneficios a partir de 2008:

- Exoneración total por el término de veinte (20) años, del impuesto de importación, contribución, gravamen o derecho de cualquier denominación o clase, que recaiga sobre la introducción de materiales, enseres, muebles, equipos, naves y vehículos automotores con capacidad mínima de ocho (8) pasajeros.
- Exoneración del impuesto de inmueble por veinte (20) años.
- Exoneración del impuesto sobre su capital por el término del desarrollo de la actividad.
- Exoneración del pago de impuesto de muellaje y tasas sobre aterrizaje en muelles, aeropuertos o helipuertos de su propiedad.
- Exoneración del pago del impuesto sobre la renta causado por los intereses que devenguen los acreedores.

Para los fines del cómputo de depreciación sobre los bienes inmuebles, se permitirá una tasa del diez por ciento (10%) por año, excluyendo el valor del terreno.

(31) Información por segmentos

La información por segmento se ha clasificado en función de las diferentes actividades de negocios que desarrolla la Compañía con base en la forma que han sido estructuradas internamente por la administración:

- Segmento Comercial: este segmento comprende el desarrollo del proyecto comercial Santa María *Business District* conformado por lotes para la venta para desarrollo comercial e industrial. En 2025 y 2024, este segmento no tuvo actividad.
- Segmento Residencial: este segmento comprende el desarrollo del proyecto Santa María Golf & Country Club conformado por diversos productos residenciales como venta de lotes para construcción y venta de viviendas nuevas.
- Segmento Country Club: este segmento comprende el desarrollo del proyecto club social conformado por canchas deportivas, servicio de alimentos y bebidas.
- Segmento Cancha Golf: este segmento comprende el desarrollo del proyecto cancha de golf conformado por 18 hoyos en operación.
- Segmento Hotel: este segmento comprende el desarrollo del proyecto Hotel Santa María *Luxury Collection* conformado por diversos servicios como hospedaje, alimentos y bebidas.

La composición de los segmentos de negocios se describe de la siguiente manera:

	2025						
	Residencial	Country Club	Cancha de Golf	Hotel	Mantenimiento de áreas verdes	Eliminaciones	Total
Ingresos por ventas de lotes urbanizados y viviendas	72,805,245	0	0	0	0	0	72,805,245
Ingresos por mantenimiento y membresía	0	7,348,623	4,130,249	0	0	0	11,478,872
Ingresos por servicios	0	1,519,170	1,730,115	2,012,955	0	0	5,262,240
Ingresos por hospedaje y venta de alimentos y bebidas	0	2,083,069	563,051	17,806,681	0	0	20,452,801
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	(33,683,814)	0	0	0	0	0	(33,683,814)
Costos de membresías y servicios	0	(4,015,489)	(1,077,088)	(10,689,858)	0	0	(15,782,435)
Utilidad bruta	39,121,431	6,935,373	5,346,327	9,129,778	0	0	60,532,909
Otros ingresos	421,771	3,328	222,849	380,892	0	0	1,028,440
Gastos de administración y mercadeo	(4,916,035)	(3,478,794)	(3,218,230)	(7,601,900)	0	0	(19,214,959)
Utilidad de operación	34,627,167	3,459,907	2,350,946	1,908,770	0	0	42,346,790
Costos financieros	(7,820,830)	(435,880)	(99,924)	(1,855,714)	0	0	(10,212,348)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	26,806,337	3,024,027	2,251,022	53,056	0	0	32,134,442
Impuesto sobre la renta (beneficio fiscal)	(1,787,046)	(757,420)	(568,801)	(60,672)	0	0	(3,173,939)
Utilidad neta	25,019,291	2,266,607	1,688,221	(7,616)	0	0	28,960,503
Total de activos	325,700,298	29,858,907	26,899,487	49,185,435	436,868	(91,920,989)	340,160,006
Total de pasivos	144,943,883	24,030,878	16,042,047	59,275,944	167,203	(73,359,704)	171,100,251

Los segmentos de negocios de la Compañía se encuentran ubicados en la República de Panamá.

	2024						
	Residencial	Country Club	Cancha de Golf	Hotel	Mantenimiento de áreas verdes	Eliminaciones	Total
Ingresos por ventas de lotes urbanizados y viviendas	34,584,982	0	0	0	0	0	34,584,982
Ingresos por mantenimiento y membresía	0	4,518,854	3,604,941	0	0	0	8,123,795
Ingresos por servicios	0	760,342	1,617,957	2,021,828	0	0	4,400,127
Ingresos por hospedaje y venta de alimentos y bebidas	0	823,252	512,547	16,585,676	0	0	17,921,475
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	(17,221,155)	0	0	0	0	0	(17,221,155)
Costos de membresías y servicios	0	(1,456,294)	(2,283,853)	(10,015,610)	0	0	(13,755,757)
Utilidad bruta	17,363,827	4,646,154	3,451,592	8,591,894	0	0	34,053,467
Otros ingresos	773,366	10,559	10,645	0	0	0	794,570
Gastos de administración y mercadeo	(4,979,730)	(2,265,198)	(1,663,536)	(7,058,168)	(535)	0	(15,967,167)
Utilidad de operación	13,157,463	2,391,515	1,798,701	1,533,726	(535)	0	18,880,870
Costos financieros	(9,757,565)	(504,858)	(85,133)	(1,899,747)	0	0	(12,247,303)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	3,399,898	1,886,657	1,713,568	(366,021)	(535)	0	6,633,567
Impuesto sobre la renta (beneficio fiscal)	(1,304,364)	(471,664)	0	0	134	0	(1,775,894)
Utilidad neta	2,095,534	1,414,993	1,713,568	(366,021)	(401)	0	4,857,673
Total de activos	325,700,297	29,858,907	26,899,487	48,415,435	436,866	(91,920,989)	337,061,993
Total de pasivos	144,937,902	24,030,865	16,047,992	59,275,273	167,203	(73,359704)	196,962,741

(31) Instrumentos financieros

El valor razonable de los activos y pasivos financieros se aproxima al valor registrado en libros.

(a) Clasificación contable y valores razonables

A continuación, se muestran los importes en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable. La tabla no incluye información para los activos y pasivos financieros no medidos al valor razonable si el importe en libros es una aproximación razonable del valor razonable.

		2025			
	Total importe en libros	Valor razonable			
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros no medidos al valor razonable					
Efectivo	6,165,882	0	0	0	6,165,882
Cuentas por cobrar	23,439,976	0	0	0	23,439,976
	29,605,858	0	0	0	29,605,858
Pasivos financieros no medidos al valor razonable					
Cuentas por pagar	2,644,417	0	0	0	2,644,417
Anticipos de clientes	21,661,912	0	0	0	21,661,912
Financiamientos con instituciones financieras	21,934,062	0	0	21,477,908	21,477,908
Deuda bajo arrendamiento financiero	4,174	0	0	0	4,174
Bonos por pagar	80,965,187	0	0	81,228,691	81,228,691
	127,209,752	0	0	102,706,599	127,017,102

		2024			
	Total importe en libros	Valor razonable			
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros no medidos al valor razonable					
Efectivo	3,050,858	0	0	0	3,050,858
Cuentas por cobrar	4,882,471	0	0	0	4,882,471
	7,933,329	0	0	0	7,933,329
Pasivos financieros no medidos al valor razonable					
Cuentas por pagar	2,263,986	0	0	0	2,263,986
Anticipos de clientes	17,796,794	0	0	0	17,796,794
Financiamientos con instituciones financieras	33,774,789	0	0	30,737,437	30,737,437
Deuda bajo arrendamiento financiero	18,178	0	0	0	18,178
Bonos por pagar	104,624,410	0	0	105,156,041	105,156,041
	158,478,157	0	0	135,893,478	155,972,436

Para otros activos y pasivos financieros el valor en libros se aproxima a su valor razonable incluyendo: efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar, anticipos recibidos de clientes y dividendos por pagar.

Los depósitos de garantía recibidos de clientes serán sustancialmente reembolsados al miembro del Club de Golf que se desee retirar, conforme el reglamento del Club de Golf, en la medida en que ingresen nuevos miembros que aporten el depósito de garantía que corresponda en ese momento, el cual se anticipa que no sería menor al monto del depósito registrado. Por consiguiente, se estima que el valor razonable de esas cuotas y depósitos de garantía se aproxima el valor en libros.

La Compañía no mantiene instrumentos financieros que mida a valor razonable de forma recurrente.

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: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para instrumentos idénticos.

- Nivel 2: datos de entrada distintos de precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, determinados con base en precios). Esta categoría incluye los instrumentos valorados utilizando precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares, precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos u otras técnicas de valoración donde los datos de entrada significativos son directa o indirectamente observables en un mercado.

- Nivel 3: esta categoría contempla todos los instrumentos en los que las técnicas de valoración incluyen datos de entrada no observables y tienen un efecto significativo en la valuación del instrumento. Esta categoría incluye instrumentos que son valorados, basados en precios cotizados para instrumentos similares donde los supuestos o ajustes significativos no observables reflejan la diferencia entre los instrumentos.

Otras técnicas de valoración incluyen valor presente neto, modelos de flujos de efectivo descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valoración. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valoración incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento y precio de acciones.

La tabla a continuación describe las técnicas de valoración y los datos de entrada utilizados en la medición del valor razonable para aquellos instrumentos financieros no medidos a valor razonable y clasificados dentro del nivel 3:

Instrumentos Financieros	Técnicas de Valoración y Datos de Entradas Utilizados
Financiamientos con instituciones financieras y bonos por pagar	Flujos futuros de efectivo descontados usando las tasas de interés del mercado para nuevos financiamientos con vencimientos remanentes similares.

El estado consolidado de situación financiera de la Compañía incluye diversos tipos de instrumentos financieros como: cuentas por cobrar, cuentas por pagar, dividendos por pagar, préstamos y obligaciones por pagar, así como anticipos a proveedores y anticipos recibidos de clientes.

Estos instrumentos exponen a la Compañía a diversos tipos de riesgos. Los principales riesgos identificados son los riesgos de crédito, liquidez, mercado y operacional, los cuales se describen a continuación:

(a) *Riesgo de crédito*
Es el riesgo de que el deudor no cumpla completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer a la Compañía de conformidad con los términos y condiciones pactadas al momento en que la Compañía efectuara la venta, prestara el servicio u originara el activo financiero respectivo.

El principal riesgo de crédito que mantiene la Compañía se debe al efectivo mantenido en bancos, a los cuales se le da seguimiento a través de las conciliaciones bancarias de manera mensual. El riesgo de crédito sobre estos montos está limitado debido a que los depósitos se encuentran depositados en instituciones financieras reconocidas.

Las cuentas por cobrar por ventas de lotes y viviendas terminadas están respaldadas con cartas promesa bancarias, por lo que no habría problema con su recuperación. Los anticipos a proveedores están asociados a contratos para asegurar el suministro de bienes y servicios para la ejecución de obras en construcción de la Compañía; al riesgo de crédito asociado se da seguimiento mediante el cumplimiento oportuno de la entrega de los respectivos bienes y servicios por parte de los proveedores. No hay montos por cobrar o anticipos a proveedores que se consideran morosos.

(b) *Riesgo de liquidez*
Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con todas sus obligaciones en la fecha de su pago. La Compañía da seguimiento periódicamente a sus flujos de efectivo y el proceso de cobros por anticipos recibidos de clientes para ventas de lotes residenciales/comerciales y viviendas, así como los desembolsos por recibir de instituciones bancarias que se han comprometido a financiar a los clientes para cancelar las ventas efectuadas por la Compañía, la emisión de bonos corporativos y el uso de líneas de crédito disponibles, para garantizar que los flujos de efectivo sean oportunos y minimizar el riesgo de liquidez. La Compañía mantiene estrategias para administrar posibles riesgos de liquidez, las cuales consisten en:

- Estrategia de monetización de activos para promover las ventas de los productos inmobiliarios terminados que incluye, el ofrecimiento de productos que la Compañía mantiene en inventario de 5 unidades con un valor de venta de B/.5,8 millones y 2 lotes para desarrollos con un valor de venta de B/.44.2 millones, para un total de B/.50 millones, sobre los cuales, se basa la estrategia de monetización de estos inventarios con descuentos en el precio de venta y facilidades de pago por un tiempo limitado.

- Adicionalmente la Compañía cuenta con proyecto de desarrollo urbanístico con un valor de mercado de B/.489 millones, que mantiene un valor en libro de B/.198 millones.

- La Compañía estructuró el Programa Rotativo de Valores Corporativos hasta por B/.143 millones que fueron utilizados para pagar el saldo remanente de los valores emitidos bajo el Programa Rotativo de Valores del 10 de junio de 2022 y, financiar el desarrollo de diversos proyectos.

La siguiente tabla detalla los flujos de efectivo no descontados de los principales pasivos financieros, no reconocidos en agrupaciones de vencimiento contractual por el período remanente desde la fecha del estado consolidado de situación financiera:

2025	Valor en libros	Monto nominal bruto (salidas)	Hasta 1 año	Más de 1 a 5 años
Pasivos financieros				
Cuentas por pagar	2,644,417	2,644,417	2,644,417	0
Financiamiento con instituciones financieras	21,938,236	37,939,343	1,708,117	36,231,226
Bonos por pagar	80,965,187	94,467,663	15,861,495	78,606,168
Totales	105,547,840	135,051,423	20,214,029	114,837,394

2024	Valor en libros	Monto nominal bruto (salidas)	Hasta 1 año	Más de 1 a 5 años
Pasivos financieros				
Cuentas por pagar	2,263,986	2,263,986	2,263,986	0
Financiamiento con instituciones financieras	33,792,967	67,062,701	10,643,462	56,419,239
Bonos por pagar	104,624,410	134,483,686	11,076,579	123,407,107
Totales	140,681,363	203,810,373	23,984,027	179,826,346

Para los pasivos financieros no derivados, el monto nominal bruto es medido con base en los flujos de efectivo no descontados e incluyen los intereses estimados por pagar, razón por la cual difieren de los importes presentados en el estado consolidado de situación financiera.

La tabla que aparece a continuación analiza los principales activos y pasivos de la Compañía en agrupaciones de vencimiento basadas en el resto del período desde la fecha del estado consolidado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento o la fecha estimada de pago:

	2025		
	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	Total
Activos			
Efectivo y depósitos en bancos	6,165,882	0	6,165,882
Cuentas por cobrar clientes y relacionadas	23,439,976	0	23,439,976
Anticipos a proveedores y otros	5,170,730	0	5,170,730
Total de activos financieros	34,776,588	0	34,776,588
Pasivos			
Cuentas por pagar	(2,644,417)	0	(2,644,417)
Financiamiento con instituciones financieras	(987,522)	(20,946,540)	(21,934,062)
Bonos por pagar	(12,300,653)	(68,664,534)	(80,965,187)
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes	(3,234,815)	(29,477,733)	(32,712,548)
Total de pasivos financieros	(19,167,407)	(119,088,807)	(138,256,214)
Margen de liquidez neto	15,609,181	(119,088,807)	(103,479,626)

	2024		
	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	Total
Activos			
Efectivo y depósitos en bancos	3,050,858	0	3,050,858
Cuentas por cobrar clientes y relacionadas	4,882,471	0	4,882,471
Anticipos a proveedores y otros	4,882,192	0	4,882,192
Total de activos financieros	12,815,521	0	12,815,521
Pasivos			
Cuentas por pagar	(2,263,986)	0	(2,263,986)
Financiamiento con instituciones financieras	(10,552,565)	(23,222,224)	(33,774,789)
Bonos por pagar	(10,185,035)	(94,439,375)	(104,624,410)
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes	(2,822,050)	(25,716,333)	(28,538,383)
Total de pasivos financieros	(25,823,636)	(143,377,932)	(169,201,568)
Margen de liquidez neto	(13,008,115)	(143,377,932)	(156,386,047)

Los anticipos recibidos de clientes se liquidarán con la entrega de los lotes urbanizados y viviendas y, por consiguiente, no requerirán el desembolso del efectivo en momento alguno.

(c) *Riesgo de Mercado*

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios, y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es el de administrar y vigilar las exposiciones de riesgo, y que se mantengan dentro de los parámetros aceptables.

La tabla que aparece a continuación resume la exposición de la Compañía al riesgo de tasa de interés. Los pasivos de la Compañía están incluidos en la tabla a su valor en libros, clasificados por categorías por el que ocurra primero entre la nueva fijación de tasa contractual o las fechas de vencimiento. Se excluyen aquellos activos y pasivos financieros que no tengan rendimiento fijo contractual.

2025	**Hasta 1 año**	**Más de 1 a 5 años**	**Total**
Pasivos:			
Financiamiento con instituciones financieras	987,522	20,946,540	21,934,062
Bonos por pagar	12,300,653	68,664,534	80,965,187
Total	13,288,175	89,611,074	102,899,249

2024	**Hasta 1 año**	**Más de 1 a 5 años**	**Total**
Pasivos:			
Financiamiento con instituciones financieras	10,552,565	23,222,224	33,774,789
Bonos por pagar	10,185,035	94,439,375	104,624,410
Total	20,737,600	117,661,599	138,399,199

(d) *Riesgo Operacional*
El riesgo operacional es el riesgo de que se ocasionen pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos de la Compañía, personas, tecnología e infraestructuras, factores externos y aspectos legales, que no estén relacionados con los riesgos de crédito, mercado y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios y del comportamiento de los estándares corporativos generalmente aceptados.

El objetivo de la Compañía es el de manejar el riesgo operacional, buscando evitar pérdidas financieras y daños en la reputación de la Compañía.

(e) *Administración de Capital*
Las políticas de la Compañía sobre la administración de capital son de mantener un capital sólido, el cual pueda sostener el futuro crecimiento del negocio. La Compañía reconoce la necesidad de mantener un balance entre los retornos al accionista y la adecuación de capital.

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2025 no se han presentado cambios materiales en la administración del capital de la Compañía.

(32) Contingencias

Existe un Proceso Administrativo Sancionatorio seguido por la Dirección General de Inspección y Vigilancia de la Autoridad de los Recursos Acuáticos de Panamá contra la Compañía. La Administración y los abogados de la Compañía estiman que no se espera que la resolución de este proceso tenga un efecto material sobre la situación financiera consolidada.

(33) Eventos subsecuentes

(i) El 23 de marzo de 2026, la Compañía anuncio públicamente la redención parcial anticipada del programa rotativo de valores corporativos Serie A, por un monto de B/.21,600,000 y Serie B por B/.60,000,000 cuya fecha de redención será el 31 de marzo de 2026.

(ii) Con fecha del 27 de marzo de 2026, se emitió la oferta para emisión de una nueva serie de bonos (Serie C) por un monto de B/.60,000,000, los cuales devengarán intereses a una tasa anual fija del 6% y tendrán fecha vencimiento el 30 de septiembre de 2028 o hasta su redención anticipada, lo que ocurra primero.

(iii) Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía se encuentra en un proceso de fiscalización tributaria llevado a cabo por la Dirección General de Ingresos (DGI) de la República de Panamá, correspondiente a los períodos fiscales 2022, 2023 y 2024.

Con fecha 16 de marzo de 2026, la DGI emitió una Propuesta de Regularización, en la cual se plantean ajustes a las declaraciones juradas de renta presentadas por la Compañía, incluyendo la determinación de una nueva renta neta gravable, así como impuestos adicionales por concepto de impuesto sobre la renta, impuesto complementario, aviso de operación, retenciones por remesas al exterior e ITBMS, junto con los recargos correspondientes.

La propuesta de regularización emitida por la DGI no constituye un acto administrativo firme, ni genera por sí sola una obligación exigible de pago, otorgándose a la Compañía el derecho de manifestar su conformidad total o parcial, o presentar los descargos que estime pertinentes, dentro de los plazos establecidos en la normativa tributaria vigente.

A la fecha de estos estados financieros consolidados, la Administración, con el apoyo de sus asesores legales y fiscales, se encuentra evaluando los argumentos técnicos y legales relacionados para brindar respuesta a la comunicación recibida de parte de la entidad fiscal.

IDEAL LIVING, CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Anexo de consolidación - Información sobre el estado consolidado de situación financiera

31 de diciembre de 2025

(Cifras en Balboas)

Activos	Total consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Ideal Living, Corp & Ideal Club Corp	Santa Maria Court, S. A.	Santa Maria Hotel & Golf, S. A.	Best Landscaping, Inc.
Efectivo y depósitos en bancos	6,165,882	0	6,165,882	3,687,084	10,209	2,468,589	0
Cuentas por cobrar:							
Clientes	3,779,800	0	3,779,800	1,241,560	0	2,495,140	43,100
Partes relacionadas	22,011,085	(73,359,704)	95,370,789	71,830,306	13,667,231	9,482,835	390,417
Otras	353,862	0	353,862	83,609	0	270,253	0
Menos: Reserva para pérdidas en cuentas por cobrar	(2,704,771)	0	(2,704,771)	(2,704,771)	0	0	0
Total de cuentas por cobrar	23,439,976	(73,359,704)	96,799,680	70,450,704	13,667,231	12,248,228	433,517
Anticipos a proveedores	5,170,730	0	5,170,730	4,391,359	0	776,978	2,393
Inventarios:							
Lotes urbanizados y viviendas para la venta	18,002,647	0	18,002,647	18,002,647	0	0	0
Terrenos en desarrollo urbanístico	198,178,525	0	198,178,525	198,178,525	0	0	0
Materiales y suministros	532,175	0	532,175	344,075	0	188,100	0
Total de inventarios	216,713,347	0	216,713,347	216,525,247	0	188,100	0
Construcciones en proceso	747,847	0	747,847	377,109	0	370,738	0
Gastos pagados por anticipado	163,309	0	163,309	101,649	0	61,660	0
Total de activos corrientes	252,401,091	(73,359,704)	325,760,795	295,533,152	13,677,440	16,114,293	435,910
Inversión en asociadas	0	(18,561,285)	18,561,285	18,561,285	0	0	0
Maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras, neto	3,270,529	(43,314,428)	46,584,957	1,658,266	0	44,926,691	0
Inversión en cancha de golf	14,588,321	0	14,588,321	0	0	14,588,321	0
Inversión en hotel	43,314,428	43,314,428	0	0	0	0	0
Inversión country club	24,354,512	0	24,354,512	24,354,512	0	0	0
Impuesto sobre la renta diferido	29,808	0	29,808	13,441	15,446	0	921
Otros activos	2,201,317	0	2,201,317	1,745,662	0	455,618	37
Total de activos no corrientes	87,758,915	(18,561,285)	106,320,200	46,333,166	15,446	59,970,630	958
Total de activos	340,160,006	(91,920,989)	432,080,995	341,866,318	13,692,886	76,084,923	436,868

Véase en conjunto con los estados financieros consolidados y el informe de los auditores independientes que se acompaña.

IDEAL LIVING, CORP. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Anexo de consolidación - Información sobre el estado consolidado de situación financiera, continuación

Pasivos y Patrimonio	Total consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Ideal Living, Corp & Ideal Club Corp	Santa Maria Court, S. A.	Santa Maria Hotel & Golf, S. A.	Best Landscaping, Inc.
Pasivos:							
Cuentas por pagar:							
Proveedores	2,184,223	0	2,184,223	817,803	62,458	1,303,795	167
Partes relacionadas	93,798	(73,359,704)	73,453,502	34,396,067	5,241,489	33,728,628	87,318
Otras	366,396	0	366,396	318,618	0	47,778	0
Total de cuentas por pagar	2,644,417	(73,359,704)	76,004,121	35,532,488	5,303,947	35,080,201	87,485
Anticipos recibidos de clientes	21,661,912	0	21,661,912	21,329,333	328,024	3,401	1,154
Financiamientos con instituciones financieras	987,522	0	987,522	0	0	987,522	0
Deuda bajo arrendamiento financiero	4,174	0	4,174	3,511	0	663	0
Bonos por pagar, porción corto plazo	12,300,653	0	12,300,653	12,300,653	0	0	0
Impuesto sobre la renta por pagar	20,769	0	20,769	0	0	20,769	0
Beneficios a empleados	443,086	0	443,086	225,655	0	216,705	726
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes	3,234,815	0	3,234,815	1,987,996	0	1,246,819	0
Otros pasivos	5,959,556	0	5,959,556	4,738,963	0	1,143,123	77,470
Total de pasivos corrientes	47,256,904	(73,359,704)	120,616,608	76,118,599	5,631,971	38,699,203	166,835
Financiamientos con instituciones financieras	20,946,540	0	20,946,540	0	0	20,946,540	0
Bonos por pagar, porción largo plazo	68,664,534	0	68,664,534	68,664,534	0	0	0
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes	29,477,733	0	29,477,733	18,115,944	0	11,361,789	0
Beneficios a empleados	488,437	0	488,437	207,204	0	281,233	0
Otros pasivos	4,266,103	0	4,266,103	230,514	0	4,035,221	368
Total de pasivos no corrientes	123,843,347	0	123,843,347	87,218,196	0	36,624,783	368
Total de pasivos	171,100,251	(73,359,704)	244,459,955	163,336,795	5,631,971	75,323,986	167,203
Patrimonio:							
Acciones comunes	52,991,614	(18,561,285)	71,552,899	52,991,614	224,641	18,336,644	0
Utilidades no distribuidas (pérdida acumulada)	116,068,141	0	116,068,141	125,537,909	7,836,274	(17,575,707)	269,665
Total del patrimonio	169,059,755	(18,561,285)	187,621,040	178,529,523	8,060,915	760,937	269,665
Total de pasivos y patrimonio	340,160,006	(91,920,989)	432,080,995	341,866,318	13,692,886	76,084,923	436,868

IDEAL LIVING, CORP. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Anexo de consolidación - Información sobre el estado consolidado de resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025

(Cifras en Balboas)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Ideal Living, Corp & Ideal Club Corp	Santa María Court, S. A.	Santa María Hotel & Golf, S. A.	Best Landscaping, Inc.
Ingresos por actividades ordinarias	109,999,158	0	109,999,158	83,756,107	0	26,243,051	0
Costos de ventas y operaciones:							
Costos de ventas	33,683,814	0	33,683,814	33,683,814	0	0	0
Costos de operaciones	15,782,837	0	15,782,837	4,015,489	0	11,767,348	0
Total costos de ventas y operaciones	49,466,651	0	49,466,651	37,699,303	0	11,767,348	0
Utilidad bruta en ventas y operaciones	60,532,507	0	60,532,507	46,056,804	0	14,475,703	0
Otros ingresos	1,028,440	0	1,028,440	425,418	0	603,022	0
Gastos de administración	(14,952,130)	0	(14,952,130)	(5,342,604)	(41,700)	(9,567,826)	0
Gastos de mercadeo	(2,530,781)	0	(2,530,781)	(1,278,877)	0	(1,251,904)	0
Pérdida por deterioro de deudores	(1,731,647)	0	(1,731,647)	(1,731,647)	0	0	0
Resultados de operación	42,346,389	0	42,346,389	38,129,094	(41,700)	4,258,995	0
Costos financieros	(10,211,947)	0	(10,211,947)	(8,256,709)	0	(1,955,238)	0
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	32,134,442	0	32,134,442	29,872,385	(41,700)	2,303,757	0
Impuesto sobre la renta, neto	(3,173,939)	0	(3,173,939)	(2,544,467)	0	(629,472)	0
Utilidad neta	28,960,503	0	28,960,503	27,327,918	(41,700)	1,674,285	0
Utilidades no distribuidas al inicio del año	87,107,638	0	87,107,638	98,209,991	7,877,974	(19,249,992)	269,665
Utilidades no distribuidas al final del año	116,068,141	0	116,068,141	125,537,909	7,836,274	(17,575,707)	269,665

Véase en conjunto con los estados financieros consolidados y el informe de los auditores independientes que se acompaña.

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL
REPÚBLICA DE PANAMÁ
NOTARÍA DÉCIMO TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

----------DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA----------

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre a los veinticinco (25) días del mes de marzo de dos mil veintiséis (2026), ante mí, **HÉCTOR JOSÉ SANTOS RUDAS, NOTARIO DÉCIMO TERCERO**, portador de la cédula de identidad personal número nueve-setecientos veinticinco-setecientos treinta y cinco (9-725-735), comparecieron personalmente las siguientes personas: **MAYOR ALFREDO ALEMÁN,** varón, panameño, mayor de edad, casado, ejecutivo de empresa, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número **ocho-ciento treinta y seis-ciento noventa (8-136-190)**, **MARTIN SOSA STANZIOLA,** varón, panameño, mayor de edad, casado, ejecutivo de empresa, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho-doscientos veintidós-ochocientos ochenta y seis (**8-222-886**), **ALBERTO CECILIO MOTTA PAGE**, varón, panameño, mayor de edad, casado, ejecutivo de empresa, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número **tres–ciento uno–doscientos setenta y dos (3-101-272)** e **IRVING ANEL CABALLERO TEJEIRA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número cuatro-doscientos setenta y cuatro-ciento veintiséis (4-274-126), en sus condiciones de Presidente, Gerente General, Tesorero y Gerente Financiero, respectivamente de **IDEAL LIVING CORP**., sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, tal como consta inscrita a la Ficha número quinientos setenta y dos mil setecientos ochenta y siete (**572787**), Documento Redi número un millón ciento cincuenta y cinco mil novecientos cincuenta y cinco (**1155955**), de la Sección Micropelículas Mercantil del Registro Público, todos con domicilio en Edificio Discovery Center, Urbanización Santa María Golf & Country Club, corregimiento de Juan Díaz, distrito de Panamá, Provincia de Panamá, personas a quien conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete- cero-dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad de juramento, de lo siguiente:---

a. Que cada uno de los firmantes ha revisado los Estados Financieros Anuales Auditados correspondientes a **IDEAL LIVING CORP**., para el año fiscal que terminó el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinticinco (2025).----------

b. Que a sus juicios, los Estados Financieros Anuales Auditados no contienen informaciones

falsas o declaraciones falsas sobre hechos importantes, ni omiten información de hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley número uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999), sus reglamentos y modificaciones o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.----------

c. Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales Auditados y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos los aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **IDEAL LIVING CORP.** para el periodo correspondiente al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinticinco (2025).----------

d. Que los firmantes:----------

(d.1) Son responsables del establecimiento y mantenimiento de los controles internos de la sociedad.----------

(d.2) Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda información de importancia sobre **IDEAL LIVING CORP.**, sea de su conocimiento, particularmente durante el periodo en que los informes han sido preparados.----------

(d.3) Han evaluado la efectividad de los controles internos de **IDEAL LIVING CORP.** dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros Consolidados.----------

(d.4) Han presentado en los Estados Financieros Consolidados sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos, con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.-------

e. Que los firmantes han revelado a los auditores de **IDEAL LIVING CORP.**, lo siguiente:---------

(e.1) Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco de diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **IDEAL LIVING CORP.**, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicando a los auditores que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos.----------

(e.2) Cualquier fraude de importancia o no, que involucre la administración u otro empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **IDEAL LIVING CORP.**----

f. Que los firmantes han revelado a los auditores externos la existencia o no de los cambios significativos en los controles internos de **IDEAL LIVING CORP.**, o cualquiera otros factores que puedan afectar la forma importante tales controles como posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL
20 3 26
B/. 10.00
NOTARÍA DÉCIMO TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

importancia de la sociedad.----------

Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Comisión Nacional de Valores ahora denominada Superintendencia del Mercado de Valores.----------

Para constancia se firma esta declaración al compareciente, la encontró conforme, le impartió su aprobación y se firma en presencia de los testigos instrumentales los señores **Carlos Arturo Choy Jaramillo**, varón, panameño, con cédula de identidad personal número ocho-ochocientos ochenta y cuatro-mil trescientos veintiuno (8-884-1321), **Melanie Michell Ávila Castillo**, mujer, panameña, con cédula de identidad personal número ocho-novecientos sesenta-mil novecientos treinta y cuatro (8-960-1934), ambos mayores de edad, vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y firman todos para constancia ante mí, Notario que doy fe.----------

LOS DECLARANTES

Mayor Alfredo Alemán

Céd. No. 8-136-190

Martin Sosa Stanziola

Céd. No. 8-222-886

Alberto Cecilio Motta Page

Céd. No. 3-101-272

Irving Anel Caballero Tejeira

Céd. No. 4-274-126

Carlos Arturo Choy Jaramillo

Céd. No. 8-884-1321

Melanie Michell Ávila Castillo

Céd. No. 8-960-1934

HÉCTOR JOSÉ SANTOS RUDAS

NOTARIO PÚBLICO DÉCIMO TERCERO