

**PERSHORE INVESTMENTS, S. A.**  
(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros**

31 de marzo de 2025

---

**PERSHORE INVESTMENTS, S. A.**  
(Panamá, República de Panamá)

Índice del Contenido

Estado de Situación Financiera  
Estado de Resultados  
Estado de Cambios en el Patrimonio  
Estado de Flujos de Efectivo  
Notas a los Estados Financieros

---

**PERSHORE INVESTMENTS, S. A.**

(Panamá, República de Panamá)

**Estado de Situación Financiera**

31 de marzo de 2025

(Cifras en Balboas)

| <b><u>Activos</u></b>                 | <b><u>Nota</u></b> | <b><u>31 de marzo<br/>de 2025</u></b><br><i>(No auditado)</i> | <b><u>31 de diciembre<br/>de 2024</u></b><br><i>(Auditado)</i> |
|---------------------------------------|--------------------|---|--|
| <b>Activos corrientes:</b>            |                    |   |  |
| Depósitos a la vista en bancos        | 4, 5, 15           | 5,503   | 4,077  |
| Cuentas por cobrar, neta              | 6, 15              | 2,281   | 0  |
| <b>Total de activos corrientes</b>    |                    | <b>7,784</b>  | <b>4,077</b>   |
| <b>Activos no corrientes:</b>         |                    |   |  |
| Otros activos                         | 7                  | 100,774   | 96,059   |
| Inmuebles, mejoras y equipo neto      | 8                  | 763,709   | 776,904  |
| <b>Total de activos no corrientes</b> |                    | <b>864,483</b>  | <b>872,963</b>   |
| <b>Total de activos</b>               |                    | <b>872,267</b>  | <b>877,040</b>   |
| <b><u>Pasivos y Patrimonio</u></b>    |                    |   |  |
| <b>Pasivos corrientes:</b>            |                    |   |  |
| Financiamiento recibido               | 4, 9               | 36,779  | 32,387   |
| Otros pasivos                         | 10                 | 15,925  | 13,337   |
| <b>Total de pasivos corrientes</b>    |                    | <b>52,704</b>   | <b>45,724</b>  |
| <b>Pasivos no corrientes:</b>         |                    |   |  |
| Financiamiento recibido               | 4, 9               | 453,497   | 465,842  |
| <b>Total de pasivos no corrientes</b> |                    | <b>453,497</b>  | <b>465,842</b>   |
| <b>Total de pasivos</b>               |                    | <b>506,201</b>  | <b>511,566</b>   |
| <b>Patrimonio:</b>                    |                    |   |  |
| Acciones comunes                      | 11                 | 360,000   | 360,000  |
| Utilidades no distribuidas            |                    | 6,066   | 5,474  |
| <b>Total del patrimonio</b>           |                    | <b>366,066</b>  | <b>365,474</b>   |
| <b>Total de pasivos y patrimonio</b>  |                    | <b>872,267</b>  | <b>877,040</b>   |

*El estado de situación financiera debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.*

**PERSHORE INVESTMENTS, S. A.**

(Panamá, República de Panamá)

**Estado de Resultados**

Por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025

(Cifras en Balboas)

|   | <u>Nota</u> | <u>31 de marzo<br/>de 2025</u><br><i>(No auditado)</i> | <u>31 de marzo<br/>de 2024</u><br><i>(No auditado)</i> |
|---|-------------|--|--|
| Ingresos de operaciones:  |             |  |  |
| Alquileres de bienes inmuebles                                  | 4           | 32,230   | 33,934   |
| Servicio de mantenimiento de bienes inmuebles                   |             | 1,074  | 1,074  |
| <b>Total de ingresos de operaciones</b>                         |             | <u>33,304</u>  | <u>35,008</u>  |
| Otros ingresos (gastos):  |             |  |  |
| Provisión para pérdidas en cuentas por cobrar                   |             | (19)   | (13)   |
| <b>Total de otros ingresos, netos</b>                           |             | <u>(19)</u>  | <u>(13)</u>  |
| <b>Total de ingresos de operaciones y otros ingresos, netos</b> |             | <u>33,285</u>  | <u>34,995</u>  |
| Gastos generales y administrativos:                             |             |  |  |
| Intereses sobre financiamiento                                  | 4           | 4,947  | 5,480  |
| Depreciación  | 8           | 13,195   | 13,195   |
| Honorarios profesionales  |             | 2,847  | 2,802  |
| Impuestos, distintos de renta                                   |             | 1,499  | 1,131  |
| Otros gastos  | 4, 13       | 10,109   | 10,439   |
| <b>Total de gastos</b>  |             | <u>32,597</u>  | <u>33,047</u>  |
| <b>Utilidad antes de impuesto sobre la renta</b>                |             | <u>688</u>   | <u>1,948</u>   |
| Impuesto sobre la renta   | 14          | 96   | 254  |
| <b>Utilidad neta</b>  |             | <u>592</u>   | <u>1,694</u>   |

*El estado de resultados debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.*

**PERSHORE INVESTMENTS, S. A.**

(Panamá, República de Panamá)

**Estado de Cambios en el Patrimonio**

Por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025

(Cifras en Balboas)

---

|   | <b>Acciones<br/>comunes</b> | <b>Utilidades<br/>no<br/>distribuidas</b> | <b>Total</b>          |
|---|-----------------------------|---|-----------------------|
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b> <i>(Auditado)</i>   | 360,000                     | 3,597                                     | 363,597               |
| Utilidad neta   | 0                           | 1,694                                     | 1,694                 |
| <b>Saldo al 31 de marzo de 2024</b> <i>(No auditado)</i>    | <u>360,000</u>              | <u>5,291</u>                              | <u>365,291</u>        |
| <br>  |                             |   |                       |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b> <i>(Auditado)</i>   | 360,000                     | 5,474                                     | 365,474               |
| Utilidad neta   | 0                           | 592                                       | 592                   |
| <b>Saldo al 31 de de marzo de 2025</b> <i>(No auditado)</i> | <u><u>360,000</u></u>       | <u><u>6,066</u></u>                       | <u><u>366,066</u></u> |

*El estado de cambios en el patrimonio debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.*

**PERSHORE INVESTMENTS, S. A.**

(Panamá, República de Panamá)

**Estado de Flujos de Efectivo**

Por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025

(Cifras en Balboas)

|  | <b>Nota</b> | <b>31 de marzo<br/>de 2025</b><br><i>(No auditado)</i> | <b>31 de marzo<br/>de 2024</b><br><i>(No auditado)</i> |
|--|-------------|--|--|
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>                                 |             |  |  |
| Utilidad neta  |             | 592  | 1,694  |
| Ajustes para conciliar la utilidad neta<br>con el efectivo de las actividades de operación |             |  |  |
| Intereses sobre financiamiento   | 4           | 4,947  | 5,480  |
| Depreciación   | 8           | 13,195   | 13,195   |
| Provisión de pérdidas en cuentas por cobrar  |             | 19   | 13   |
| Gasto de impuesto sobre la renta   |             | 96   | 254  |
| <b>Cambios en activos y pasivos de operación</b>   |             |  |  |
| Cuentas por cobrar   |             | (2,300)  | (5,407)  |
| Otros activos  |             | (4,715)  | (2,210)  |
| Otros pasivos  |             | 2,492  | 2,989  |
| <b>Efectivo generado por las operaciones</b>   |             |  |  |
| Intereses pagados  |             | (5,046)  | (5,638)  |
| <b>Flujos de efectivo neto proveniente de las actividades de operación</b>                 |             | <u>9,280</u>   | <u>10,370</u>  |
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>                            |             |  |  |
| Pagos de financiamiento  |             | (7,854)  | (13,682)   |
| <b>Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento</b>                        |             | <u>(7,854)</u>   | <u>(13,682)</u>  |
| Aumento (Disminución) neta en el efectivo  |             | 1,426  | (3,312)  |
| Efectivo al inicio del período   |             | 4,077  | 7,724  |
| <b>Efectivo al final del período</b>   | 5           | <u>5,503</u>   | <u>4,412</u>   |

*El estado de flujos de efectivo debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.*

## **PERSHORE INVESTMENTS, S. A.**

(Panamá, República de Panamá)

### **Notas a los Estados Financieros**

31 de marzo de 2025

(Cifras en Balboas)

---

#### **(1) Constitución y Operación**

Pershore Investments, S. A. es una compañía constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 18151 del 5 de septiembre de 2008, de la Notaría Quinta del Circuito de la Provincia de Panamá, inscrita en el sistema tecnológico de información del Registro Público al Documento 1420780-1-631797 del 8 de septiembre de 2008. Su objetivo principal es participar en el negocio inmobiliario, para cuyos efectos podrá adquirir, administrar, explotar, comercializar, arrendar, subarrendar, comprar y vender toda clase de bienes inmuebles y, en general, realizar todo lo relacionado con las actividades antes señaladas.

Esta Compañía mantiene tres bienes inmuebles, en uno de los cuales opera la Sucursal de Zona Libre de BCT Bank International, S. A.

Corporación BCT, S. A., (en adelante, la "Compañía Controladora") es la propietaria del 100% de las acciones de Pershore Investments, S. A. (en adelante, "la Compañía"). La Compañía Controladora es una entidad domiciliada en la República de Costa Rica.

Las oficinas principales de la Compañía se encuentran ubicadas en Calle 50, Edificio BCT Bank, Piso No.19, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

#### **(2) Base de Preparación**

##### *(a) Declaración de Cumplimiento*

Los estados financieros 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).

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión por la administración de la Compañía el 29 de abril de 2025.

##### *(b) Base de Medición*

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

##### *(c) Moneda Funcional y de Presentación*

Los estados financieros están expresados 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 (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal.

##### *(d) Uso de Estimaciones y Juicios*

La administración de la Compañía, en la preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, ha efectuado juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y las cifras reportadas de los activos, pasivos, ingresos y gastos durante el período. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

## **PERSHORE INVESTMENTS, S. A.**

(Panamá, República de Panamá)

### **Notas a los Estados Financieros**

---

#### **(3) 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:

(a) *Medición de Valor Razonable*

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de medición, o en su ausencia, en el mercado más ventajoso al cual la Compañía tenga acceso en el momento. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

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

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, la Compañía utiliza técnicas de valoración que maximizan el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizan el uso de datos de entrada no observables. La técnica de valoración escogida incorpora todos los factores que los participantes del mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

(b) *Efectivo*

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, los equivalentes de efectivo incluyen depósitos a la vista, con vencimientos originales de 90 días o menos.

(c) *Instrumentos Financieros*

Reconocimiento y medición inicial

Las cuentas por cobrar inicialmente se reconocen cuando se originan. Todos los otros activos financieros 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 una cuenta por cobrar sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Una cuenta por cobrar sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

Clasificación y medición posterior

*Activos financieros*

En el reconocimiento inicial, la Compañía clasifica un activo financiero como medido a costo amortizado.

## **PERSHORE INVESTMENTS, S. A.**

(Panamá, República de Panamá)

### **Notas a los Estados Financieros**

---

#### **(3) Políticas de Contabilidad Materiales, continuación**

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

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

#### *Pasivos financieros*

Los pasivos financieros la Compañía los clasifica como medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El gasto 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.

#### Baja en cuentas

Los activos financieros se dan de baja en el estado de situación financiera cuando los derechos a recibir flujos de efectivo han vencido o se han transferido o la Compañía ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado

#### Deterioro del valor

La Compañía reconoce correcciones de valor por las pérdidas crediticias esperadas por los deudores que se revelan como cuentas por cobrar en el estado de situación financiera.

Las correcciones de valor para las cuentas por cobrar siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

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

## PERSHORE INVESTMENTS, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros

---

#### (3) Políticas de Contabilidad Materiales, continuación

La Compañía considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- no es probable que el deudor pague sus obligaciones crediticias por completo, sin recurso por parte de la Compañía a acciones como la ejecución de la garantía (si existe alguna); o
- el activo financiero tiene una mora de 90 días o más.

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias. Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la Compañía de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir).

#### (d) *Inmuebles, mejoras y equipo*

##### (i) Reconocimiento y medición

Las partidas de inmuebles, mejoras y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas. El costo histórico incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de dichos activos.

Los inmuebles y mejoras son propiedades que se mantienen para el arrendamiento a través de contratos de arrendamiento operativo.

##### (ii) Depreciación y amortización

La depreciación se reconoce en el estado de resultados utilizando el método de línea recta durante la vida útil estimada de los inmuebles, mejoras y equipo.

La vida estimada de los activos es como sigue:

|           |              |
|-----------|--------------|
| Inmuebles | 30 años      |
| Mejoras   | 10 a 30 años |
| Equipo    | 3 a 10 años  |

#### (e) *Arrendamientos como arrendador*

Al inicio de un contrato, se evalúa si el contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación. La Compañía clasifica cada uno de sus arrendamientos como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero.

Para clasificar cada arrendamiento la Compañía realiza una evaluación sobre si el arrendamiento transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo. Si ese es el caso el arrendamiento se clasifica como arrendamiento financiero; y si no, se clasifica como arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación la Compañía considera ciertos indicadores tales como si el plazo del arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo.

## PERSHORE INVESTMENTS, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros

---

#### (3) Políticas de Contabilidad Materiales, continuación

La Compañía reconoce los pagos recibidos bajo arrendamientos operativos como ingreso de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento en el estado de resultados como ingresos por alquileres de bienes inmuebles.

(f) *Deterioro de Activos No Financieros*

Se evalúa el deterioro de los valores en libros de los activos no financieros de la Compañía cuando los acontecimientos o los cambios en circunstancias indiquen que el valor en libros puede no ser recuperable. Si dicho deterioro se evidencia, el valor recuperable del activo es estimado y se reconoce una pérdida por deterioro igual a la diferencia entre el valor en libros del activo y su valor estimado de recuperación.

(g) *Reconocimiento de Ingresos*

Los ingresos son reconocidos en la medida en que el servicio es prestado y aceptado por el cliente.

*Obligaciones de Desempeño y Política de Reconocimiento de Ingresos por Honorarios y Comisiones*

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

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

| Tipo de servicios                             | Naturaleza y oportunidad en que se cumplen las obligaciones de desempeño, incluyendo los términos de pago significativos  | Reconocimiento de ingresos  |
|---|---|---|
| Alquiler de bienes inmuebles                  | La Compañía presta servicio de alquiler de bienes inmuebles y, por este, reconoce el ingreso de forma mensual durante toda la vigencia del contrato. Se recibe del cliente la contraprestación de forma mensual.                      | Los ingresos por alquiler de activos se reconocen a lo largo del tiempo a medida que se presta el servicio.       |
| Servicio de mantenimiento de bienes inmuebles | La Compañía presta servicios de mantenimiento a los bienes inmuebles que alquila y, por este, reconoce el ingreso de forma mensual durante toda la vigencia del contrato. Se recibe del cliente la contraprestación de forma mensual. | Los ingresos por servicio de mantenimiento se reconocen a lo largo del tiempo a medida que se presta el servicio. |

(h) *Gastos por Intereses*

Los gastos por intereses son reconocidos generalmente en los resultados de las operaciones, presentados a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

## PERSHORE INVESTMENTS, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros

---

#### (3) Políticas de Contabilidad Materiales, continuación

(i) *Impuesto sobre la Renta y Otros Corriente*

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto estimado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas de impuesto vigentes a la fecha del estado de situación financiera y cualquier otro ajuste del impuesto sobre la renta de años anteriores.

#### (4) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

Las cuentas y transacciones con compañías relacionadas son las siguientes:

|                         | <b>31 de marzo<br/>de 2025</b> | <b>31 de diciembre<br/>de 2024</b> |
|-------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
|                         | <i>(No auditado)</i>           | <i>(Auditado)</i>                  |
| <b><u>Activos:</u></b>  |                                |                                    |
| Depósito a la vista     | <u>5,503</u>                   | <u>4,077</u>                       |
| <b><u>Pasivos:</u></b>  |                                |                                    |
| Financiamiento recibido | <u>490,276</u>                 | <u>498,229</u>                     |

|                                   | <b>31 de marzo<br/>de 2025</b> | <b>31 de marzo<br/>de 2024</b> |
|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                   | <i>(No auditado)</i>           | <i>(No auditado)</i>           |
| <b><u>Ingresos:</u></b>           |                                |                                |
| Ingresos por alquileres           | <u>22,650</u>                  | <u>21,450</u>                  |
| <b><u>Gastos:</u></b>             |                                |                                |
| Soporte de servicios              | <u>3,300</u>                   | <u>3,300</u>                   |
| <b><u>Costos financieros:</u></b> |                                |                                |
| Costos financieros                | <u>3,710</u>                   | <u>5,480</u>                   |

No hay beneficios otorgados a largo plazo a directores ni al personal gerencial.

La Compañía mantiene contrato de alquiler con BCT Bank International, S. A. por el arrendamiento del inmueble de Zona Libre de Colón donde opera una sucursal del Banco. BCT Bank International, S. A. realiza un cargo mensual a la Compañía por proveerle servicios administrativos.

Al 31 de marzo de 2025, no se mantienen saldos con la Compañía Controladora.

**PERSHORE INVESTMENTS, S. A.**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros****(5) Depósitos a la Vista en Bancos**

Al 31 de marzo de 2025, la Compañía mantiene depósito a la vista por B/.5,503 (31 de diciembre de 2024: B/.4,077). Estos fondos se encuentran colocados en BCT Bank International, S. A., parte relacionada y no devengan intereses.

**(6) Cuentas por Cobrar, neta**

Al 31 de marzo de 2025, las cuentas por cobrar por B/.2,281 corresponden a saldo con cliente por contrato de alquiler de bienes inmuebles. (31 de diciembre de 2024 la Compañía no mantenía cuentas por cobrar)

Las cuentas por cobrar se presentan netas de provisión para pérdida crediticia esperada, cuyo movimiento del año se presenta a continuación:

|                                   | <b>31 de marzo<br/>de 2025<br/>(No auditado)<br/>PCE a 12<br/>meses</b> |
|-----------------------------------|---|
| <b>Reserva de PCE</b>             |   |
| Saldo al inicio del período       | 0   |
| Remediación neta                  | <u>19</u>   |
| <b>Saldo al final del período</b> | <u><u>19</u></u>  |

**(7) Otros Activos**

Los otros activos se detallan a continuación:

|                                  | <b>31 de marzo<br/>de 2025<br/>(No auditado)</b> | <b>31 de diciembre<br/>de 2024<br/>(Auditado)</b> |
|----------------------------------|--|---|
| Impuestos pagados por anticipado | 95,476   | 95,476  |
| Gastos pagados por anticipado    | 4,937  | 222   |
| Depósito de garantía             | <u>361</u>                                       | <u>361</u>  |
| <b>Total</b>                     | <u><u>100,774</u></u>                            | <u><u>96,059</u></u>                              |

**(8) Inmuebles, mejoras y equipo, neto**

Los inmuebles, mejoras y equipo se detallan a continuación:

| <b>31 de marzo de 2025 (No Auditado)</b> | <b>Inmuebles</b>      | <b>Mejoras<br/>al local</b> | <b>Equipo</b>     | <b>Total</b>          |
|--|-----------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Costo:</b>                            |                       |                             |                   |                       |
| Inicio del período                       | <u>1,231,719</u>      | <u>97,283</u>               | <u>1,257</u>      | <u>1,330,259</u>      |
| Final del período                        | <u>1,231,719</u>      | <u>97,283</u>               | <u>1,257</u>      | <u>1,330,259</u>      |
| <b>Depreciación acumulada:</b>           |                       |                             |                   |                       |
| Inicio del período                       | 455,800               | 97,283                      | 272               | 553,355               |
| Gastos del período                       | <u>13,132</u>         | <u>0</u>                    | <u>63</u>         | <u>13,195</u>         |
| Final del período                        | <u>468,932</u>        | <u>97,283</u>               | <u>335</u>        | <u>566,550</u>        |
| <b>Saldo neto</b>                        | <u><u>762,787</u></u> | <u><u>0</u></u>             | <u><u>922</u></u> | <u><u>763,709</u></u> |

**PERSHORE INVESTMENTS, S. A.**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

**(8) Inmuebles, mejoras y equipo, neto, continuación**

| <u>31 de diciembre 2024</u> (Auditado) | <u>Inmuebles</u>      | <u>Mejoras al local</u> | <u>Equipo</u>     | <u>Total</u>          |
|--|-----------------------|-------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Costo:</b>                          |                       |                         |                   |                       |
| Inicio del año                         | 1,231,719             | 97,283                  | 1,257             | 1,330,259             |
| Final del año                          | <u>1,231,719</u>      | <u>97,283</u>           | <u>1,257</u>      | <u>1,330,259</u>      |
| <b>Depreciación acumulada:</b>         |                       |                         |                   |                       |
| Inicio del año                         | 403,274               | 97,283                  | 21                | 500,578               |
| Gastos del año                         | <u>52,526</u>         | <u>0</u>                | <u>251</u>        | <u>52,777</u>         |
| Final del año                          | <u>455,800</u>        | <u>97,283</u>           | <u>272</u>        | <u>553,355</u>        |
| <b>Saldo neto</b>                      | <u><u>775,919</u></u> | <u><u>0</u></u>         | <u><u>985</u></u> | <u><u>776,904</u></u> |

Los inmuebles y mejoras están conformados por tres locales comerciales que se mantienen para el arrendamiento y cuyo valor de avalúo total es B/.1,017,270.

Los ingresos por alquileres a recibir derivados de los contratos de arrendamiento en los próximos períodos son: B/.98,029 año 2025 B/.133,213 año 2026, B/.104,151 año 2027 y B/.60,400 año 2028.

**(9) Financiamiento Recibido**

El financiamiento recibido se detalla a continuación:

|                               | <u>31 de marzo de 2025</u><br>(No auditado) | <u>31 de diciembre de 2024</u><br>(Auditado) |
|-------------------------------|---|--|
| BCT Bank International, S. A. | <u>490,276</u>                              | <u>498,229</u>                               |

Del saldo de los financiamientos B/.381 (31 de diciembre de 2024: B/.387) corresponde a intereses acumulados por pagar.

Al 31 de marzo de 2025, los términos del financiamiento con BCT Bank International, S.A. eran de 3% de tasa interés anual más 1% de FECl con vencimiento en abril de 2037, garantizado con hipoteca sobre el bien inmueble (31 de diciembre de 2024: 3% de tasa de interés anual más 1% de FECl con vencimiento en abril de 2037).

**(10) Otros Pasivos**

Los otros pasivos se detallan a continuación:

|                                   | <u>31 de marzo de 2025</u><br>(No auditado) | <u>31 de diciembre de 2024</u><br>(Auditado) |
|-----------------------------------|---|--|
| Provisión de honorarios por pagar | 7,932                                       | 5,220  |
| Depósitos en garantía de clientes | 5,578                                       | 5,578  |
| ITBMS por pagar                   | 777   | 777  |
| Impuesto sobre la renta por pagar | 96  | 0  |
| Otras cuentas por pagar           | <u>1,542</u>                                | <u>1,762</u>                                 |
| <b>Total</b>                      | <u><u>15,925</u></u>                        | <u><u>13,337</u></u>                         |

## PERSHORE INVESTMENTS, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros

---

#### (11) Patrimonio

El capital en acciones se compone de 10,000 acciones comunes autorizadas, emitidas y pagadas con valor nominal de B/.36 cada una.

#### (12) Compromisos y Contingencias

Al 31 de marzo de 2025, la Compañía no mantiene demandas y acciones legales conocidas en su contra.

#### (13) Otros Gastos

Los otros gastos se conforman de la siguiente manera:

|                        | <b>31 de marzo<br/>de 2025</b> | <b>31 de marzo<br/>de 2024</b> |
|------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                        | <i>(No auditado)</i>           | <i>(No auditado)</i>           |
| Mantenimiento          | 3,347                          | 3,099                          |
| Cargos administrativos | 3,300                          | 3,300                          |
| Alquileres             | 1,546                          | 1,376                          |
| Agua y electricidad    | 1,516                          | 2,259                          |
| Seguros                | 205                            | 210                            |
| Vigilancia             | 195                            | 195                            |
| <b>Total</b>           | <b><u>10,109</u></b>           | <b><u>10,439</u></b>           |

#### (14) 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 las autoridades fiscales por los últimos tres años, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes en Panamá. De acuerdo con la legislación fiscal vigente, están exentos de pago del impuesto sobre la renta, los intereses ganados sobre depósitos a plazos en bancos locales y extranjeros, sobre bonos u otros títulos registrados en la Superintendencia de Valores y listados en la Bolsa de Valores de Panamá, S. A. y sobre valores del Estado y sus instituciones autónomas y semiautónomas.

Las personas jurídicas que sean contribuyentes en la República de Panamá, deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del 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 95.33% de dicho total de ingresos gravables (Método de Cálculo Alternativo de Impuesto sobre la Renta - CAIR).

**PERSHORE INVESTMENTS, S. A.**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(14) Impuesto sobre la Renta, continuación**

A continuación, se presenta la composición del gasto de impuesto sobre la renta:

|                                    | <b>31 de marzo<br/>de 2025</b> | <b>31 de marzo<br/>de 2024</b> |
|------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                    | <i>(No auditado)</i>           | <i>(No auditado)</i>           |
| <b>Impuesto corriente:</b>         |                                |                                |
| Impuesto sobre la renta corriente  | <u>96</u>                      | <u>254</u>                     |
| <b>Total de impuesto corriente</b> | <u><u>96</u></u>               | <u><u>254</u></u>              |

La Compañía mantiene beneficios fiscales por arrastre de pérdidas por B/.11,312 para los cuales no ha reconocido impuesto sobre la renta diferido debido a que aún no hay evidencia que indique que esos beneficios fiscales podrán ser aplicados a rentas gravables de años futuros.

**(15) Riesgos de Instrumentos Financieros**

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina a su vez un activo financiero en una entidad y un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra entidad.

Los principales riesgos identificados por la Compañía son el riesgo de crédito y operacional; sin embargo, los mismos no constituyen un riesgo significativo para la Compañía por la naturaleza, poca complejidad y volumen sus operaciones.

*(a) Riesgo de Crédito*

Es el riesgo de que el deudor, emisor o contraparte de un activo financiero propiedad de la Compañía no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que debía hacer a la Compañía de conformidad con los términos y condiciones pactadas al momento en que la Compañía adquirió u originó el activo financiero respectivo.

Para mitigar el riesgo de crédito, las políticas de administración de riesgo de la Compañía establecen que el pago recibido en contraprestación de los servicios que ofrece la Compañía debe ser realizado por anticipado, y por excepción se pueden establecer acuerdos de pago.

En los casos en los que se establece acuerdos de pago la Administración de la Compañía hace un análisis de la situación del cliente para establecer montos y plazos, y da seguimiento mensual a los clientes a fin de que no haya atrasos en el cumplimiento de los pagos establecidos.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(15) Riesgos de Instrumentos Financieros, continuación**

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se muestra a continuación:

|                                | <b>31 de marzo<br/>de 2025</b><br><i>(No auditado)</i> | <b>31 de diciembre<br/>de 2024</b><br><i>(Auditado)</i> |
|--------------------------------|--|---|
| Depósitos a la vista en bancos | 5,503  | 4,077   |
| Cuentas por cobrar, neta       | <u>2,281</u>   | <u>0</u>  |
| <b>Total</b>                   | <b><u>7,784</u></b>                                    | <b><u>4,077</u></b>                                     |

Depósitos a la vista en bancos están colocados en BCT Bank International, S. A., cuya calificación es riesgo es “A+.pa” de acuerdo con informe de la agencia calificadora Moody’s. Están ubicados en Panamá.

Las cuentas por cobrar corresponden a deudores del sector servicio, ubicados en Panamá. La evaluación de riesgo de crédito de estos deudores, de acuerdo con el modelo de calificación interno implementado por la Compañía, los califican como de riesgo muy bajo. Esta evaluación se basa en análisis de riesgo de los deudores y en el comportamiento de pagos.

*(b) Riesgo Operacional*

El riesgo operacional es el riesgo de 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 a los riesgos de crédito, mercado o liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios y del comportamiento con respecto a 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.

La principal responsabilidad para el desarrollo e implementación de los controles sobre el riesgo operacional está asignada a la Administración, en coordinación con los dueños de los procesos.

*(c) Riesgo de Liquidez*

Consiste en el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con todas sus obligaciones, por causa de la falta de la liquidez de los activos.

Con base en los términos de los contratos con los clientes, la Compañía debe recibir un flujo de efectivo mensual con el cual hacer frente a sus principales obligaciones que también establecen pagos mensuales, por lo que da un seguimiento constante a que los clientes se mantengan al día. Los contratos con los clientes tienen vigencia entre cuatro y cinco años.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(15) Riesgos de Instrumentos Financieros, continuación**

El cuadro a continuación muestra los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros de la Compañía, sobre la base de su vencimiento más cercano posible.

|                                   | <u>31 de marzo de 2025</u> (No auditado) |                  |                      |                           |                     |
|-----------------------------------|--|------------------|----------------------|---------------------------|---------------------|
|                                   | <u>Valor en libros</u>                   | <u>Total</u>     | <u>Hasta 6 meses</u> | <u>De 6 meses a 1 año</u> | <u>Más de 1 año</u> |
| <b>Pasivos financieros</b>        |  |                  |                      |                           |                     |
| Financiamiento recibido por pagar | <u>490,276</u>                           | <u>(619,879)</u> | <u>(25,800)</u>      | <u>(25,800)</u>           | <u>(568,279)</u>    |

  

|                                   | <u>31 de diciembre de 2024</u> (Auditado) |                  |                      |                           |                     |
|-----------------------------------|---|------------------|----------------------|---------------------------|---------------------|
|                                   | <u>Valor en libros</u>                    | <u>Total</u>     | <u>Hasta 6 meses</u> | <u>De 6 meses a 1 año</u> | <u>Más de 1 año</u> |
| <b>Pasivos financieros</b>        |   |                  |                      |                           |                     |
| Financiamiento recibido por pagar | <u>498,229</u>                            | <u>(632,779)</u> | <u>(25,800)</u>      | <u>(25,800)</u>           | <u>(581,179)</u>    |

**(16) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros**

Los valores razonables de activos financieros y pasivos financieros que se negocian en mercados activos se basan en precios cotizados en los mercados o cotizaciones de precios de negociantes. Para todos los demás instrumentos financieros, la Compañía determina los valores razonables usando técnicas de valuación.

Para los instrumentos financieros que no se negocian frecuentemente y que tienen poca disponibilidad de información de precios, el valor razonable es menos objetivo, y su determinación requiere el uso de grados de juicio variables que dependen de la liquidez, la concentración, la incertidumbre de factores del mercado, los supuestos en la determinación de precios y otros riesgos que afectan el instrumento específico.

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 por instrumentos idénticos.
- Nivel 2: datos de entrada distintos de precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son determinados con base en precios). Esta categoría incluye los instrumentos valuados 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 valuación 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 valuación incluyen datos de entrada no observables y tienen un efecto significativo en la valuación del instrumento. Esta categoría incluye instrumentos que son valuados, basados en precios cotizados para instrumentos similares donde los supuestos o ajustes significativos no observables reflejan la diferencia entre los instrumentos.

**PERSHORE INVESTMENTS, S. A.**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros****(16) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros, continuación**

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

El objetivo de utilizar una técnica de valuación es estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada de venta del activo o de transferencia del pasivo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en las condiciones presentes de mercado.

La tabla a continuación analiza los valores razonables de los principales pasivos financieros no medidos a valor razonable de manera recurrente. Estos instrumentos son clasificados en los distintos niveles de jerarquía de valor razonable basados en los datos de entrada y técnicas de valoración utilizados.

|                                    | <b>31 de marzo<br/>de 2025</b> |  | <b>31 de diciembre<br/>de 2024</b> |  |
|------------------------------------|--------------------------------|--|------------------------------------|--|
|                                    | <i>(No auditado)</i>           |  | <i>(Auditado)</i>                  |  |
|                                    | <b>Valor en<br/>libros</b>     | <b>Valor<br/>razonable<br/>(Nivel 3)</b> | <b>Valor en<br/>libros</b>         | <b>Valor<br/>razonable<br/>(Nivel 3)</b> |
| <b><u>Pasivos financieros:</u></b> |                                |  |                                    |  |
| Financiamiento recibido            | <u>490,276</u>                 | <u>383,775</u>                           | <u>498,229</u>                     | <u>388,596</u>                           |

Para los depósitos a la vista en bancos su valor razonable se aproxima a su valor en libros por su naturaleza a corto plazo.

La Compañía no mantiene activos y pasivos financieros medidos a valor razonable sobre una base recurrente.

La tabla a continuación describe las técnicas de valoración y los datos de entrada utilizados en los activos y pasivos financieros no medidos a valor razonable clasificados en la jerarquía de valor razonable dentro del Nivel 3:

| <b>Instrumento Financiero</b>                 | <b>Técnica de Valoración y Datos<br/>de Entrada Utilizados</b>   |
|---|--|
| Cuentas por cobrar<br>Financiamiento recibido | Flujos de efectivo descontados usando las tasas de interés actuales de mercado para nuevos préstamos, financiamientos con vencimientos remanentes similares. |