REPUBLICA DE PANAMA SUPERINTENDENCIA DEL MERRCADO DE VALORES

ACUERDO 18-00 (de 11 de octubre del 2000)

ANEXO No.2

FORMUNALIRO IN-T

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el 30 de junio de 2017

PRESENTADO SEGÚN DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No.18-00 de 11 de octubre de 2000

Razón Social del Emisor:

Bayport Enterprises, S. A.

Valores Registrados:

Programa Rotativo de Bonos Corporativos

US\$200,000,000

Resolución No. SMV-778-16 de 1 de diciembre de

2016

Número de Teléfono y Fax del Emisor

Teléfono (507) 205-8000; Fax 205-8424

Dirección del Emisor

Calle 50, Plaza Credicorp Bank, Piso 24, Ciudad

de Panamá, República de Panamá

Dirección de correo Electrónico del

Emisor:

martinez@plazareg.com

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

I PARTE

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINACIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Se registró un aumento en el Total de Activos del 31 de diciembre de 2016 al 30 de junio de 2017 de US\$69.8 millones a US\$73.8 millones, por un total de US\$4.0 millones (5.69%); debido principalmente a un incremento de US\$4.5 millones en el efectivo, pasando de US\$4.1 millones a US\$8.7 millones.

Los activos corrientes del Emisor aumentaron por US\$4.9 millones, de US\$6.4 millones al 31 de diciembre de 2016 a US\$11.7 millones al 30 de junio de 2017 debido a la liquidez generada por la cobranza de las facturas emitidas en el periodo.

Los activos no corrientes del Emisor disminuyeron por US\$1.0 millones, de US\$63.3 millones al 31 de diciembre de 2016 a US\$62.3 millones al 30 de junio de 2017.

El índice de liquidez (activo corrientes / pasivos corrientes) es el siguiente:

(USD \$)	30-jun-17	31-dic-16	
LIQUIDEZ			
Activo Circulante	11,475,119	6,475,163	
Pasivo Circulante	3,077,469	1,464,124	
Índice de Liquidez	3.73	4.42	

B. Recursos de Capital

El Patrimonio Total del Emisor aumentó de US\$16.8 millones al 31 de diciembre de 2016 a US\$19.0 millones al 30 de junio de 2017 debido a US\$2.3 millones en utilidad neta del periodo.

Por otro lado, los Pasivos Totales del Emisor aumentaron US\$1.7 millones, pasando de US\$53.0 millones al 31 de diciembre de 2016 a US\$54.7 millones al 30 de junio de 2017, debido principalmente al incremento de (i) cuentas por pagar por US\$1.6 millones, pasando de US\$1.2 millones a US\$2.8 millones, (ii) y depósitos en garantía por pagar US\$57 mil, pasando de US\$1.88 millones a US\$1.90 millones.

Las obligaciones financieras al 30 de junio de 2017 por US\$49.6 millones representan el principal pasivo del Emisor, representando el 90.63% del total de pasivos.

Los Pasivos Corrientes aumentaron por US\$1.6 millones, de US\$1.4 millones al 31 de diciembre de 2016, a US\$3.0 millones al 30 de junio de 2017, representando un aumento del 110%.

Durante el mismo periodo los Pasivos No Corrientes aumentaron US\$88 mil de US\$51.6 millones a 31 de diciembre de 2016 a US\$51.6 a 30 de junio de 2017, distribuidos entre las cuentas por pagar relacionadas por servicios administrativos y los depósitos en garantía recibidos de clientes.

Formulario IN-T Al 30 de junio de 2017

Del 31 de diciembre de 2016 al 30 de junio de 2017, la razón Pasivos Totales /Total Patrimonio disminuyó ligeramente de 3.16 a 2.87 veces, debido a la utilidad del periodo que fortalece el patrimonio.

Los Activos Totales del Emisor al 30 de junio de 2017 fueron financiados en un 74.1% (US\$54.7 millones) con recursos externos y un 25.8% (US\$19.0 millones) con Patrimonio.

C. Resultados de las Operaciones.

Los ingresos registrados por el Emisor y sus afiliadas son producto de los arrendamientos pagados por el alquiler de los locales comerciales, oficinas y estacionamientos ubicados en a) Torres A, B y C de Torres de las Américas, b) PH Plaza Credicorp, c) Plaza New York y d) Parque Industrial Albrook. Todos los inmuebles tienen disposición para alquilar estacionamientos, vitrinas, depósitos, locales, showrooms, letreros, oficinas y locales. La mayoría de los contratos de arrendamiento son anuales renovables, y sus inquilinos han renovado dichos contratos recurrentemente.

La sumatoria de los ingresos por alquiler y otros ingresos para el primer semestre del año se situaron en US\$7.5 millones, compuesto en su mayor parte por ingresos por alquileres por US\$7.3 millones y otros ingresos por US\$194 mil al 30 de junio de 2017.

Por su parte los Gastos de Operación se mostraron al 30 de junio de 2017 por US\$2.3 millones, siendo los más representativos: Servicios Administrativos por US\$797 mil, Reparaciones y Mantenimientos por US\$831 mil, Honorarios Profesionales y Legales US\$423 mil e Impuestos de Inmueble US\$136 mil durante el primer semestre de 2016.

El Gasto de Depreciación fue del orden de US\$1.5 millones.

Por otro lado, los gastos financieros totalizaron en US\$1.3 millones, producto del servicio a deuda por la emisión de Bonos Corporativos por US\$50 millones.

Como resultado de lo anterior la Utilidad Neta a 30 de junio de 2017 terminó en US\$2.3 millones, el cual equivale a un 31% de los ingresos, la mayor parte de los gastos del periodo se generan el segundo semestre del año.

D. Análisis de Perspectivas.

El Emisor cuenta con activos inmobiliarios de gran trayectoria en Ciudad de Panamá, lo cual se traduce en la estabilidad en sus niveles de ingresos por conceptos de alquileres de locales y oficinas.

Entre los objetivos del Emisor en el corto y mediano plazo está el mantenerse como una empresa líder del mercado inmobiliario, manteniendo activos con ubicaciones estratégicas que gozan de excelente demanda y valor comercial que hasta ahora le ha proporcionado el éxito comprobado en el negocio.

Dentro de su estrategia mantendrá que parte de los locales a alquilar sean ocupados por compañías relacionadas al Emisor para sus negocios de ventas al por menor.

Durante los próximos años, el Emisor considera, como parte de su plan de desarrollo, realizar inversiones en la compra de locales en centros comerciales nuevos. Estos locales comerciales serán utilizados para alquilarse a terceros y a tiendas de su negocio de ventas al por menor.

Para el futuro a mediano plazo, el Emisor contempla continuar creciendo la operación a un ritmo razonable y sostenible con base en su estructura de financiamiento. Como parte de dicha estrategia el Emisor realizó a finales del 2016 la emisión de una primera serie de los bonos corporativos por US\$50 millones a un plazo de 12 años y a un costo financiero razonable de mercado, el cual se alinea convenientemente con los planes de inversión de Bayport a futuro.



II PARTE

ESTADO DE SITUACION FINACIERA	30-jun-17	31-dic-16
Ingresos totales	7,528,428	15,998,198
Costos y gastos	(3,724,788)	(10,838,380)
Depreciación y amortización	(1,472,507)	(3,241,126)
Impuesto sobre la Renta	3,956	(629,370)
Utilidad neta	2,335,089	1,289,322
Acciones emitidas y en circulación	400	400
Utilidad por acción	5,838	3,223

BALANCE GENERAL	30-jun-17	31-dic-16
Activos corrientes	11,475,119	6,475,163
Activos no corrientes	62,361,124	63,388,272
Pasivos corrientes	3,077,469	1,464,124
Pasivos no corrientes	51,692,202	51,603,696
Capital en acciones	41,000	41,000
Utilidades retenidas	20,075,527	17,737,438
Impuesto complementario	(1,046,955)	(982,823)
Patrimonio total	19,066,572	16,795,615

RAZONES FINACIERAS	30-jun-17	31-dic-16
Activos corrientes / Pasivo corrientes	3.73	4.42
Pasivos totales / Patrimonio Total	2.87	3.16
Pasivos totales / Activo Total	0.74	0.76
Activo Total / Pasivos totales	1.35	1.32

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. VER ANEXO 1

IV PARTE DIVULGACION

El Emisor divulga esta información enviado copia de los mismos a los tenedores de los Bonos.

FIRMA

Michael Harari V Representante Legal



CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Banistmo Investment Corporation S.A., autorizada para ejercer el negocio de fideicomiso al amparo de la licencia FID-3-93 del 26 de octubre de 1993, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso 3136, bajo el Contrato de Fideicomiso celebrado el 15 de diciembre de 2016 con Bayport Enterprises S.A. como Fideicomitente, en beneficio de los Tenedores de los Bonos Series Comerciales por este medio certifica:

- 1. Nombre del Emisor: Bayport Enterprises, S.A.
- Resolución de registro de valor: La Emisión fue autorizada para su venta en oferta pública por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante la Resolución No. SMV-778-16 del 01 de diciembre de 2016.
- 3. Monto Total Registrado: Oferta pública de bonos corporativos rotativos (los "Bonos Corporativos" o los "Bonos") por un valor nominal de hasta Doscientos Millones con 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América (US\$200,000,000.00) a emitirse bajo un programa rotativo. Bajo el programa, los Bonos se emitirán en varias series y dichas series podrán ser catalogadas como Series Comerciales o Series Subordinadas. Los Bonos de las Series Subordinadas no contarán con garantías.
- 4. Total de Patrimonio Administrado del Fideicomiso: Los activos que integran el Patrimonio Administrado al 30 de junio de 2017 del Fideicomiso identificado como Fid. 3136 ascendían a US\$60,657,250.00.
- 5. Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso: El saldo de capital de los Bonos Emitidos y en Circulación al 30 de junio 2017 era de USD50,000,000.00, correspondiente a la serie a continuación detallada:

Serie	Monto Emitido a USD	Monto en Circulación USD	Tasa Vigente	Vencimiento
SERIE COMERCIAL A	50,000.000.00	50,000.000.00	5.250000%	21-DIC-2028

6. Indicar que los bienes fideicomitidos se encuentran debidamente endosados a su favor (nombre de la Fiduciaria): El Fideicomiso identificado como Fid 3136, al cierre del 30 de junio de 2017 mantenía los activos fiduciarios debidamente transferidos a Banistmo Investment Corporation S.A., en calidad de Fiduciario.

K &

7. Desglose de la composición de los bienes fideicomitidos:

Nombre de los Activos	Detalle	Valor de los Activos ⁽¹⁾	% de Composición de los Activos	Vencimiento
Depósitos en Banco- BISA PARA FID 3136	Una Cuenta de Ahorros Local	657,250	1º/o	A la vista
Derecho de Hipoteca sobre Fincas	88 Oficinas ubicadas en el PH Torre Las Américas, Punta Pacifica, Provincia de Panamá	60,013,617	99%	Vencimiento de la obligación
Póliza de Seguro Sobre los Bienes Hipotecados ⁽²⁾	Una Póliza de Incendio- Cía. Internacional de Seguros, S.A.		0%	01 enero 2018
		60,670,867	100%	

⁽¹⁾ Primera Hipoteca y Anticresis a favor del Fiduciario hasta por la suma de USD60,000,000

El Fideicomiso la Cesión irrevocable en garantía (sujeta a condición suspensiva) de Cánones, presentes y futuros, derivados de los Contratos de Arrendamiento suscritos entre el Emisor y los arrendatarios de dichos Bienes Inmuebles.

8. Concentración de Activos Fiduciarios: Un 99% del total de los activos en fideicomiso están concentrados en Derechos sobre Bienes Inmuebles mediante una primera hipoteca y anticresis sobre fincas propiedad del emisor según Escritura Pública 33,999 del 15 de diciembre de 2016.

9. Clasificación de los Activos Fideicomitidos según su vencimiento:

Al 30 de junio de 2017 la clasificación de los activos fideicomitidos según su vencimiento se presenta a continuación:

	A la Vista	Vencimiento de la Obligación	Total
Activos			
Depósitos en banco	657,250		657,250
Derechos Sobre Bienes Inmuebles	-	60,000,000	60,000,000
	657,250	60,000,000	60,657,250
Total de activos			

10. El Fideicomiso identificado como Fid 3136, no mantiene pagaré como activos fideicomitidos.

⁽²⁾ Endoso a favor del Fiduciario hasta por la suma de USD230,333,865

- 11. El Fideicomiso identificado como Fid 3136 no mantiene valor residual de los activos fideicomitidos, ya que no posee activos en moneda distinta a la moneda de curso legal de Panamá.
- 12. Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres:

Patrimonio del Fideicomiso

2 de esta certificación.

Trimestre	Monto de Bonos en Circulación	Cobertura Requerida	Monto Requerido en Garantía	Patrimonio	Cobertura Sobre Patrimonio
31-dic-16	50,000,000.00	120%	60,000,000.00	657,250.00	1%
30-mar-17	50,000,000.00	120%	60,000,000.00	60,657,250.00	121%
30-jun-17	50,000,000.00	120%	60,000,000.00	60,657,250.00	121%

^{*}El Prospecto Informativo indica que las garantías debían estar constituidas y perfeccionadas a más tardar 90 días calendarios a partir de la fecha de oferta de la primera serie de Bonos Comerciales.

13. Relación de cobertura establecida en el Prospecto Informativo y la que resulta de dividir el Patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación:

Cobertura de Deuda establecida en el Prospecto Informativo para las Series Comerciales = 120% del saldo insoluto de los Bonos

Hipoteca de Bienes Inmuebles	60,000,000.00	120%
Bonos emitidos y en circulación	50,000,000.00	
Cobertura de Deuda sobre Patrimonio		

60,657,250.00 50,000,000.00

Bonos emitidos y en circulación 50,000,000.00

14. El Fideicomiso identificado como Fid 3136 solo garantiza la emisión descrita en el numeral

EN FE DE LO CUAL, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 29 de agosto de 2017.

Dayra Santana Vicente Gutiérrez
Firma Autorizada Firma Autorizada

121%

Estados financieros por el trimestre terminado el 30 de junio de 2017 e Informe del Contador Público Autorizado

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

K CTF

(Panamá, República de Panamá)

Informe de Compilación del Contador Público Autorizado y Estados Financieros al 30 de junio de 2017

Contenido	Páginas
Informe de Compilación del Contador Público Autorizado	1
Estado de situación financiera	2
Estado de ganancia o pérdida	3
Estado de patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 - 28





INFORME DE COMPILACION

Señores **Bayport Enterprises, S.A.**Accionistas y Junta Directiva

Sobre la base de la información proporcionada por la Administración hemos compilado, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad aplicable a trabajos de compilación, el estado de situación financiera de **Bayport Enterprises, S.A.** al 30 de junio de 2017 y el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo por el período terminado al 30 de junio de 2017.

La administración es responsable de estos estados financieros. Nosotros no hemos auditado o revisado los estados financieros que se acompañan y, en consecuencia, no expresamos una opinión o ninguna otra forma de seguridad sobre ellos.

Carlos Flores

Contador Público Autorizado Licencia de idoneidad No. 6073

24 de agosto de 2017 Panamá, Rep. de Panamá

Bayport Enterprises, S.A.

Estado de situación financiera al 30 de junio de 2017 (En balboas)

Activos	Notas	junio 2017 (Compilado)	2016 (Auditado)	Pasivos y patrimonio	Notas	junio 2017 (Compilado)	2016 (Auditado)
Activos corrientes: Efectivo	4	8,701,147	4,101,263	Pasivos corrientes: Préstamos bancarios			,
Cuentas por cobrar clientes y otras Fondo de fideicomiso	9	1,111,486 656,250	981,719 656,250	Cuentas por pagar proveedores Gastos e impuestos acumulados por pagar	\(\sum_{1} \)	2,859,125 218,344	1,201,017
Gastos e impuestos pagados por anticipado	7	1,006,236	735,931	Total de pasivos corrientes		3,077,469	1,464,124
Total de activos corrientes		11,475,119	6,475,163				
				Pasivos no corrientes:			
Activos no corrientes:				Préstamos bancarios			• 1 The state of t
Cuentas por cobrar otras	2	1,445,459	1,390,299	Bonos por pagar	12	49,636,084	49,620,262
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	∞	7,675,439	7,719,976	Cuentas por pagar partes relacionadas	13	19,608	
Adelanto a compra de terreno	တ	4,198,831	4,198,831	Cuentas por pagar accionistas			Ĭ
Propiedades de inversión, netas	10	48,983,556	50,022,647	Pasivo por impuesto diferido	16	90,979	94,935
Otros activos		- 7,839	96,519	Depositos en garantia por pagar		1,945,531	1,888,499
Total de activos no corrientes		62,361,124	63,388,272	Total de pasivos no corrientes		51,692,202	51,603,696
				Total de pasivos		54,769,671	53,067,820
		4,179,223 19,608		Patrimonio: Capital en acciones Utilidades retenidas Impuesto complementario	4	41,000 20,072,527 (1,046,955)	41,000 17,737,438 (982,823)
				Total de patrimonio		19,066,572	16,795,615
Total de activos		73,836,243	69,863,435	Total de pasivos y patrimonio		73,836,243	69,863,435

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

N CTG-

Estado de ganancia o pérdida por el periodo terminado el 30 de junio de 2017

(En balboas)

	Notas	junio 2017 (Compilado)	2016 (Auditado)
Ingresos por alquiler Otros ingresos Depreciación y amortización Otros gastos Costos financieros	8,10 13,15	7,334,316 194,112 (1,472,507) (2,397,190) (1,327,598)	15,538,675 459,523 (3,241,126) (6,200,057) (4,638,323)
Utilidad antes de impuesto		2,331,133	1,918,692
Impuesto sobre la renta diferido Impuesto sobre la renta corriente	16 16	3,956	(94,935) (534,435)
Utilidad neta		2,335,089	1,289,322

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



Estado de patrimonio por el periodo terminado el 30 de junio de 2017 (En balboas)

	Nota	Capital en acciones	Utilidades retenidas	Impuesto complementario	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2016 (Auditado)		41,000	17,737,438	(982,823)	16,795,615
Utilidad neta		-	2,335,089	-	2,335,089
Impuesto complementario				(64,132)	(64,132)
Saldo al 30 de junio de 2017 (Compilado)	14	41,000	20,072,527	(1,046,955)	19,066,572

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

W

Estado de flujos de efectivo por el periodo terminado el 30 de junio de 2017 (En balboas)

(En balboas)	Notas	junio 2017 (Compilado)	2016 (Auditado)
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta		2,335,089	1,289,322
Ajustes por:			
Costos financieros		1,327,598	4,638,323
Depreciación y amortización	8, 10	1,472,507	3,241,126
Impuesto sobre la renta corriente	17	:=	534,435
(Disminución) aumento en pasivo por impuesto diferido	17	(3,956)	94,935
		5,131,238	9,798,141
Cambios en activos y pasivos que involucran efectivo:			
Aumento (disminución) en cuentas por cobrar clientes y otras		(129,767)	879,756
Aumento en gastos e impuestos pagados por anticipado		(270,305)	(24,941)
Aumento (disminución) en cuenta por cobrar otras		(55,160)	5,990
Aumento en otros activos		(1,320)	(5,001)
Aumento en cuentas por pagar proveedores		1,658,108	595,928
Disminución en gastos e impuestos acumulados por pagar		(44,763)	(912,940)
Aumento en depósitos en garantía por pagar		57,032	104,481
Efectivo proveniente de las actividades de operación		6,345,063	10,441,414
Impuesto sobre la renta pagado		-	(579,676)
Intereses pagados		(1,327,598)	(4,638,323)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		5,017,465	5,223,415
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisiciones de activo fijo	8	₩.	(128,828)
Adelanto a compra de terreno	9	-	(3,198,831)
Adiciones en propiedades de inversión	10	(388,879)	(134,658)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(388,879)	(3,462,317)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Impuesto complementario		(64,132)	(94,041)
Fondo de fideicomiso	6	-	(656,250)
Préstamos bancarios		#	(37,138,889)
Bonos por pagar	12	15,822	49,620,262
Cuentas por pagar partes relacionadas		19,608	(6,667,714)
Cuentas por pagar accionistas			(4,599,839)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(28,702)	463,529
(Disminución) aumento neto de efectivo		4,599,884	2,224,627
Efectivo al inicio del año		4,101,263	1,876,636
Efectivo al final del año	4	8,701,147	4,101,263

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



(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros por el trimestre terminado el 30 de junio de 2017 (En balboas)

1. Información general

Bayport Enterprises, S.A. (la "Empresa") está constituida mediante Escritura Pública No.17,650 del 30 de diciembre de 1997 y opera conforme a las leyes de la República de Panamá. Su principal fuente de negocio es el arrendamiento de bienes inmuebles.

Mediante Escritura No.898 del 5 de febrero de 2015 se protocoliza el Convenio de Fusión por absorción entre las sociedades Bayport Enterprises, S.A., Riverside Mortgage, Corp., Ladera Investment, Inc. y Hartford, Inc. donde la sobreviviente es Bayport Enterprises, S.A.

La oficina principal está ubicada en Punta Pacífica, Torre de las Américas, planta baja.

2. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas

2.1 Normas e interpretaciones nuevas y/o revisadas pero aún no son efectivas

Aplicación de estándares nuevos y revisados: Se detallan las normas e interpretaciones publicadas hasta la fecha de formulación de los estados financieros de la Empresa, pero todavía no estaban en vigor. La Empresa tiene la intención de adoptar las siguientes normas, si le son aplicables, en cuanto entren en vigor:

NIIF 9 - Instrumentos financieros (en su versión revisada de 2014)

En julio de 2014, el IASB culminó la reforma de la contabilización de instrumentos financieros y emitió la NIIF 9 Contabilidad de instrumentos financieros (en su versión revisada de 2014), que reemplazará a la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición luego de que expire la fecha de vigencia de la anterior.

Fase 1: clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros

Con respecto a la clasificación y medición, el número de categorías de activos financieros bajo NIIC 9 ha sido reducido; todos los activos financieros reconocidos que se encuentren dentro del alcance de la NIC 39 se medirán posteriormente al costo amortizado o al valor razonable conforme a la NIIF 9. Específicamente:

- Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro del modelo de negocios cuyo objetivo sea obtener los flujos de efectivo contractuales, (ii) posea flujos de efectivo contractuales que solo constituyan pagos del capital y participaciones sobre el importe del capital pendiente que deban medirse al costo amortizado (neto de cualquier pérdida por deterioro), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), en cumplimiento con esta opción.
- Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo se cumpla al obtener flujos de efectivo contractual y vender activos financieros y (ii) posea términos contractuales del activo financiero que produce, en fechas específicas, flujos de efectivo que solo constituyan pagos del capital e intereses sobre el importe principal pendiente, debe medirse a valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVTOCI), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), en cumplimiento con esta opción.

C) F

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros por el trimestre terminado el 30 de junio de 2017 (En balboas)

- Todos los otros instrumentos de deuda deben medirse a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL).
- Todas las inversiones del patrimonio se medirán en el estado de situación financiera al valor razonable, con ganancia y pérdida reconocidas en el estado de ganancia o pérdida, salvo si la inversión del patrimonio se mantiene para negociar, en ese caso, se puede tomar una decisión irrevocable en el reconocimiento inicial para medir la inversión al FVTOCI, con un ingreso por dividendos que se reconoce en ganancia o pérdida.

La NIIF 9 también contiene requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y requerimientos para la baja en cuentas. Un cambio importante de la NIC 39 está vinculado con la presentación de las modificaciones en el valor razonable de un pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en los resultados, que se atribuye a los cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo. De acuerdo con la NIIF 9, estos cambios se encuentran presentes en otro resultado integral, a menos que la presentación del efecto del cambio en el riesgo crediticio del pasivo financiero en otro resultado integral creara o produjera una gran incongruencia contable en la ganancia o pérdida. De acuerdo con la NIC 39, el importe total de cambio en el valor razonable designado a FVTPL se presente como ganancia o pérdida.

Fase 2: metodología de deterioro

El modelo de deterioro de acuerdo con la NIIF 9 refleja pérdidas crediticias esperadas, en oposición a las pérdidas crediticias incurridas según la NIC 39. En el alcance del deterioro en la NIIF 9, ya no es necesario que ocurra un suceso crediticio antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias. En cambio, una entidad siempre contabiliza tanto las pérdidas crediticias esperadas como sus cambios. El importe de pérdidas crediticias esperadas debe ser actualizado en cada fecha del informe para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial.

Fase 3: Contabilidad de cobertura

Los requerimientos generales de contabilidad de cobertura de la NIIF 9 mantienen los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura incluidas en la NIC 39. No obstante, los tipos de transacciones ideales para la contabilidad de cobertura ahora son mucho más flexibles, en especial, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de elementos no financieros ideales para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. Se han añadido muchos más requerimientos de revelación sobre las actividades de gestión de riesgo de la entidad. El trabajo sobre la macro cobertura, realizado por el IASB, aún se encuentra en fase preliminar (se redactó un documento de discusión en abril de 2014 para reunir las opiniones preliminares y las directrices de los participantes con un período de comentario que finalizó el 17 de octubre de 2014). El proyecto está bajo nueva deliberación en el momento de la escritura de este documento.

La NIIF 9 (en su versión revisada en 2014) se encuentra en vigencia para períodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2018 o posteriores y permite una aplicación anticipada. Si una entidad decide aplicar la NIIF 9 anticipadamente, deberá cumplir con todos los requerimientos de la NIIF 9 de manera simultánea, salvo algunos aspectos.

W CAT

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros por el trimestre terminado el 30 de junio de 2017 (En balboas)

NIIF 14 - Cuentas de diferimiento de actividades reguladas

La NIIF 14 explica el registro en los balances de cuentas regulatorias diferidas que surgen de actividades cuya tarifa está regulada. La norma se encuentra disponible solo para aquellos sectores que adoptan las NIIF por primera vez y que hayan reconocido los balances de cuentas regulatorias diferidas según anteriores GAAP. La NIIF 14 permite que los sectores que adopten por primera vez las NIIF continúen con sus antiguas políticas contables de tasas reguladas según GAAP, con cambios limitados, y requiere una presentación por separado de los balances de cuentas regulatorias diferidas en el estado de situación financiera y en el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral. También se requieren revelaciones para identificar la naturaleza, y los riesgos que implica, de la forma de regulación de la tarifa que ha ocasionado el reconocimiento de los balances de cuentas regulatorias diferidas.

La NIIF 14 se encuentra vigente para los primeros estados financieros anuales bajo las NIIF de la entidad, en períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2016 o posteriores, se permite su aplicación anticipada.

NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

Emitida en mayo de 2014, la NIIF 15 proporciona un marco integral para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, pues sustituye y elimina todos los requisitos de ingresos existentes en las NIIF (NIC 11 - Contratos de construcción, la NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias, CINIIF 13 - Programas de fidelización de clientes, CINIIF 15 Acuerdos para la Construcción de Inmuebles, CINIIF 18 - Transferencias de activos procedentes de Clientes y SIC 31 - Ingresos - Permutas de Servicios de Publicidad) y se aplica a todos los ingresos derivados de contratos con clientes. También proporciona unos criterios para el reconocimiento de costos incurridos en el cumplimiento de un contrato que no esté dentro del alcance de otra norma (por ejemplo NIC 2 Inventarios, NIC 16 - Propiedad, planta y equipo y NIC - 38 Activos Intangibles). Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2018. Se permite su aplicación anticipada y en tal caso se revelará el hecho. Esta nueva norma es más prescriptiva que la actual NIIF y ofrece más guías de aplicación. Los requisitos de información son también más extensos. La adopción será un asunto importante con posibles cambios en la contabilidad, los sistemas y los procesos.

Modificaciones a la NIIF 11 – Contabilización de las adquisiciones de participaciones de acuerdos conjuntos

Las modificaciones a la NIIF 11 proporcionan indicaciones para conocer cómo contabilizar la adquisición de un interés en una operación conjunta en la que las actividades constituyan un negocio, según la definición de la NIIF 3 *Combinaciones de Negocios*. En específico, las modificaciones establecen que deberían aplicarse los principios fundamentales de contabilidad para combinaciones de negocios de la NIIF 3 y otras Normas (por ejemplo, NIC 12 *Impuesto a Utilidad* sobre el reconocimiento de impuestos diferidos en el momento de la adquisición y la NIC 36 *Deterioro de Activos* con respecto a la evaluación de deterioro de una unidad generadora de efectivo en la que ha sido distribuida la plusvalía de una operación conjunta). Deben utilizarse los mismos requerimientos para la formación de una operación conjunta si, y solo si, un negocio existente se ve beneficiado en la operación por una de las partes que participen en la operación conjunta.

También se requiere a un operador conjunto revelar la información de interés solicitada por la NIIF 3 y otras normas para combinaciones de negocios.

L CTG

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros por el trimestre terminado el 30 de junio de 2017 (En balboas)

Las entidades deben aplicar las modificaciones de forma prospectiva a las adquisiciones de intereses en las operaciones conjuntas (en el que las actividades de las operaciones conjuntas constituyen un negocio según se definen en la NIIF 3) que ocurren desde el inicio de los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

Modificaciones a NIC 1 – Iniciativa de revelación

Las enmiendas fueron una respuesta a los comentarios respecto de que había dificultades en la aplicación del concepto de materialidad en la práctica al momento de redactar algunos de los requerimientos de la NIC 1 se había interpretado para evitar el uso de juicio. Algunos puntos destacados en las enmiendas son las siguientes:

- La entidad no debe reducir la comprensibilidad de sus estados financieros al ocultar información sustancial con información irrelevante o mediante la agregación de elementos materiales que tienen diferente naturaleza o función.
- La entidad no necesita revelar información específica requerida por una NIIF si la información resultante no es material.
- En la sección de otros resultados integrales de un estado de resultados y otros resultados integrales, las enmiendas requieren revelaciones separadas para los siguientes elementos:
 - La proporción de otros resultados integrales de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación que no serán reclasificados posteriormente al resultado; y
 - La proporción de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación que se reclasifica posteriormente al estado de resultados.

Las modificaciones a la NIC 1 son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 con aplicación anticipada permitida. La aplicación de las enmiendas no tiene que ser revelada.

Modificaciones a la NIC 16 y a la NIC 38 - Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización

Las modificaciones a la NIC 16 les prohíben a las entidades utilizar un método de depreciación basado en el ingreso para partidas de propiedad, planta y equipo. Mientras que las modificaciones a la NIC 38 introducen presunciones legales que afirman que el ingreso no es un principio apropiado para la amortización de un activo intangible. Esta suposición solo puede ser debatida en las siguientes dos limitadas circunstancias:

cuando el activo intangible se encuentra expresado como una medida de ingreso. Por ejemplo, una
entidad podría adquirir una concesión para explotar y extraer oro de una mina. La expiración del
contrato podría tomar en consideración un monto fijo del total de ingresos que se generará de la
extracción (por ejemplo, un contrato puede permitir la extracción de oro de la mina hasta que el
ingreso acumulado de la venta alcance los 2 millardos de Unidades de Crédito) y no se encuentren
basados en el tiempo o en la cantidad de oro extraída. Provisto que el contrato especifique un monto
total fijo de ingresos generados sobre los que se determinará una amortización, el ingreso que se
generará podría ser una base adecuada para amortizar el bien intangible o;

V-CTF

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros por el trimestre terminado el 30 de junio de 2017 (En balboas)

• cuando se puede demostrar que el ingreso y el consumo de los beneficios económicos de los activos intangibles se encuentran estrechamente relacionados.

Las modificaciones aplican prospectivamente para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2016 o posteriores, se permite su aplicación anticipada.

Modificaciones a la NIC 27 - Método de participación en los estados financieros separados

Las modificaciones se centran en los estados financieros separados y permiten el uso del método de participación en dichos estados financieros. En concreto, las enmiendas permiten a la entidad contabilizar las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados:

- al costo.
- de acuerdo con la NIIF 9 (o la NIC 39 para las entidades que aún no han adoptado la NIIF 9), o
- utilizando el método de participación como se describe en la NIC 28 *Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos*.

La misma contabilización se debe aplicar a cada categoría de inversiones.

Las modificaciones también aclaran que cuando una entidad tenedora deja de ser una entidad de inversión, o se convierte en una entidad de inversión, se debe contabilizar el cambio a partir de la fecha en que se produce el cambio.

Las modificaciones se aplican retrospectivamente en los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 con aplicación anticipada permitida.

Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 – Venta o la aportación de bienes entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

Las modificaciones tratan de situaciones en las que hay una venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. La NIC 28 y la NIIF 10 se modifican de la siguiente manera:

La NIC 28 ha sido modificada para reflejar lo siguiente:

- Las ganancias y pérdidas resultantes de las transacciones relativas a los activos que no constituyen un negocio entre un inversor y su asociada o negocio conjunto se reconocen en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la asociada o negocio conjunto.
- Las ganancias o pérdidas por operaciones posteriores relativas a los activos que constituyen un negocio entre un inversor y su asociada o negocio conjunto deben ser reconocidos en su totalidad en los estados financieros del inversor.

NIIF 10, NIIF 12 y la NIC 28 - Entidades de inversión: Aplicación de la excepción de consolidación

Las modificaciones aclaran que la excepción de la preparación de estados financieros consolidados está disponible para una entidad controladora que es una subsidiaria de una entidad de inversión, incluso si la entidad de inversión mide todas sus subsidiarias a valor razonable de conformidad con la NIIF 10. Las modificaciones consecuentes a la NIC 28 para aclarar que la excepción de aplicar el método de participación es aplicable a un inversionista en una asociada o negocio conjunto si ese inversionista es subsidiaria de una entidad de inversión que mide todas sus subsidiarias a valor razonable.

V. CAGE

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros por el trimestre terminado el 30 de junio de 2017 (En balboas)

Las modificaciones aclaran además que la exigencia de una entidad de inversión para consolidar una subsidiaria que presta servicios relacionados con las actividades anteriores de inversión se aplica únicamente a las subsidiarias que no son entidades de inversión.

Por otra parte, las modificaciones aclaran que, al aplicar el método de participación a una asociada o un negocio conjunto que es una entidad de inversión, un inversionista puede retener las mediciones de valor razonable que la asociada o negocio conjunto utilizaba para sus filiales.

Por último, también se hace la aclaración de que una entidad de inversión que mide todas sus subsidiarias a valor razonable debe proporcionar las revelaciones requeridas por la NIIF 12 Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades.

Las modificaciones se aplican retrospectivamente en los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 con aplicación anticipada permitida.

2.2 Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 -2014

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a una serie de las NIIF, los cuales han sido resumidas a continuación:

NIIF 5 – Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones descontinuadas

La modificación introduce una guía específica en la NIIF 5 para cuando la entidad reclasifica un activo (o grupo de activos) mantenido para la venta a mantenido para su distribución a los propietarios (o viceversa). La modificación aclara que tal cambio se considera como una continuación del plan original de la disposición y por lo tanto, una entidad no debe aplicar los párrafos 27 a 29 de la NIIF 5 en relación con los cambios en un plan de venta, en esas situaciones.

NIIF 7 - Instrumentos financieros: Información a revelar

La modificación proporciona una guía adicional para aclarar si un contrato de prestación de servicios corresponde a participación continua en la transferencia de un activo a efectos de la información a revelar de dicho activo. Además, la enmienda aclara que las revelaciones de compensaciones no se requieren específicamente para todos los períodos intermedios. Sin embargo, es posible que se incluyan en los estados financieros intermedios condensados las revelaciones para satisfacer los requerimientos de la NIC 34 Información Financiera Intermedia.

NIC 19 - Beneficios a empleados

La modificación aclara que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe determinarse con referencia a los rendimientos de mercado sobre bonos corporativos de alta calidad al final del período de reporte. Las bases para las conclusiones a la enmienda también aclaran que la profundidad del mercado de bonos corporativos de alta calidad debe evaluarse a nivel moneda que sea consistente con la moneda en que deban ser pagados los beneficios. Para las divisas para las cuales no existe un mercado profundo de tales títulos de alta calidad, se deben utilizar los rendimientos del mercado (al final del período de reporte) de bonos gubernamentales denominados en esa moneda.

CTG-

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros por el trimestre terminado el 30 de junio de 2017 (En balboas)

NIC 34 - Información financiera intermedia

La modificación aclara los requisitos relativos a la información requerida por el párrafo 16A de la NIC 34 que se presenta en otro lugar dentro de la información financiera intermedia, pero fuera de los estados financieros intermedios. La modificación requiere que dicha información que sea incluida ya sea en los estados financieros intermedios o incorporados por medio de una referencia cruzada a partir de los estados financieros intermedios a otra parte de la información financiera intermedia que está disponible para los usuarios en las mismas condiciones y en el mismo tiempo que los estados financieros intermedios.

3. Base de presentación y políticas de contabilidad más significativas

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

Base de preparación

Estos estados financieros están presentados en la unidad monetaria balboa (B/.). El balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par y es de libre cambio con el dólar de los Estados Unidos de América.

Las políticas contables principales se expresan a continuación:

3.1 Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el estado de situación financiera cuando la Empresa se convierte en parte de acuerdo con las condiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

3.2 Activos financieros

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

Un activo financiero se mide posteriormente a costo amortizado, usando la tasa de interés efectiva si el activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantenerlos para obtener los flujos de efectivo contractuales y los términos contractuales del mismo otorgan, en fechas específicas, flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el valor del capital pendiente. Sin perjuicio de lo anterior, la Empresa puede designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados.

CF.

- 12 -

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros por el trimestre terminado el 30 de junio de 2017 (En balboas)

Efectivo

El efectivo comprende los fondos de caja menuda y depósitos en bancos a la vista.

Deterioro de activos financieros

Para los activos a costo amortizado, el deterioro de valor es evaluado a la fecha del período que se informa, si hay evidencia de deterioro. Cuando existe evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro del valor de activos financieros al costo amortizado, el valor de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original de la inversión. Las pérdidas de deterioro de valor se reconocen en el resultado del período.

La Empresa evalúa primero si existe evidencia objetiva individual de deterioro de valor para activos financieros o colectivamente para los activos financieros que no sean individualmente significativos o cuando no existe evidencia objetiva de deterioro de valor para un activo financiero que haya sido evaluado individualmente. Cuando se realiza la evaluación colectiva de deterioro, las cuentas por cobrar se agrupan por características de riesgo de crédito similares, que permitan identificar la capacidad de pago del deudor, de acuerdo con los términos contractuales de negociación de la cuenta por cobrar. La Empresa utiliza el método de pérdida esperada denominado cascada para determinar colectivamente las pérdidas de deterioro de valor.

La evidencia objetiva de que un activo o un grupo de activos están deteriorados incluye:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del obligado;
- Infracciones de las cláusulas contractuales, tales como incumplimientos o moras en el pago de los intereses o el principal;
- El prestamista le otorga concesiones o ventajas que no habría otorgado bajo otras circunstancias;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera;
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión.

Si en períodos posteriores, el valor de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución puede ser objetivamente relacionada con el evento que originó el reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro reconocida previamente será revertida, garantizando que el valor en libros del activo financiero exceda el costo amortizado que habría sido determinado si no se hubiese contabilizado la pérdida por deterioro del valor en la fecha de reversión. El monto de la reversión se reconocerá en el resultado del período.

Los activos financieros diferentes de aquellos a costo amortizado se miden posteriormente a valor razonable con cambios reconocidos en el resultado del período.

En la categoría de valor razonable a través de resultados se incluyen las inversiones que se realizan para optimizar los excedentes de liquidez, es decir, todos aquellos recursos que, de manera inmediata, no se destinan al desarrollo de las actividades que constituyen el objeto social de la Empresa. La inversión de los excedentes de liquidez se hace bajo los criterios de transparencia, seguridad, liquidez y rentabilidad, bajo las directrices de un adecuado control y en condiciones de mercado sin ánimo especulativo.

L AF

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros por el trimestre terminado el 30 de junio de 2017 (En balboas)

Baja en activos financieros

Los activos financieros son dados de baja sólo cuando los derechos contractuales a recibir flujos de efectivo han expirado; o cuando se han transferido los activos financieros y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherente a propiedad del activo a otra entidad. Si la Empresa no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa con el control del activo transferido, éste reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo relacionado por los montos que pudiera tener que pagar. Si la Empresa retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, éste continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo garantizado por el importe recibido.

Clasificación de activos financieros entre corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los activos financieros se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como activos corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como activos no corrientes los de vencimiento superior a dicho período.

3.3 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio

La Empresa clasifica al momento de reconocimiento inicial pasivos financieros para la medición posterior a costo amortizado o a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen a los pasivos mantenidos para negociar, los pasivos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados y los derivados. Las ganancias o pérdidas por pasivos mantenidos para negociar se reconocen en el estado ganancia o pérdida y otro resultado integral. En el reconocimiento inicial, la Empresa no designó pasivos financieros como al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos a costo amortizado, se miden usando la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral cuando los pasivos se dan de baja, como también a través del proceso de amortización bajo el método de la tasa de interés efectiva, que se incluye como costo financiero en el estado ganancia o pérdida y otro resultado integral.

Cuentas por pagar proveedores

Las cuentas por pagar proveedores son reconocidas inicialmente al valor razonable y posteriormente son registradas a su valor nominal.

Clasificación de pasivos entre corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los pasivos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir como pasivos corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como pasivos no corrientes los de vencimiento superior a dicho período.

Baja en pasivos financieros

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

L CH

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros por el trimestre terminado el 30 de junio de 2017 (En balboas)

Si la entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la entidad reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Empresa retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la entidad continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como el resultado acumulado que habían sido reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el patrimonio se reconoce en el resultado del período. En caso de la baja parcial en cuentas de un activo financiero (es decir, cuando la Entidad retiene una opción para readquirir parte de un activo transferido), la Entidad distribuye el importe en libros anterior del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo bajo una participación continua, y la parte que ya no reconocerá sobre la base del valor razonable relativo de dichas partes a la fecha de la transferencia.

La diferencia entre el importe en libros asignada a la parte que ya no continuará siendo reconocida y la suma de la contraprestación recibida por la parte que ya no seguirá siendo reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada asignada que hubiese sido reconocida en otro resultado integral se reconoce en el resultado del período. La ganancia o pérdida acumulada que hubiese sido reconocida en otro resultado integral es distribuida entre la parte que continúa siendo reconocida y la parte que ya no será reconocida con base en los valores razonables relativos de ambas partes.

Un pasivo financiero o una parte de él es dado de baja del estado de situación financiera cuando la obligación contractual ha sido liquidada o haya expirado. Si la entidad no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la entidad reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la entidad continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal intercambio o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los valores respectivos en libros se reconocen en el estado ganancias o pérdidas y otro resultado integral.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros son objeto de compensación de manera que se informe el valor neto en el estado de situación financiera, solamente si (i) existe, en el momento actual, un derecho legalmente exigible de compensar los valores reconocidos, y (ii) existe la intención de liquidarlos por el valor neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

Capital accionario

Las acciones comunes de capital son reconocidas al valor razonable de la contraprestación recibida por la Empresa.

Ceft

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros por el trimestre terminado el 30 de junio de 2017 (En balboas)

Baja en pasivos financieros

Los pasivos financieros son dados de baja cuando, y solamente cuando, las obligaciones de la entidad se liquidan, cancelan o expiran.

3.4 Cuentas por cobrar clientes y otras

Las cuentas por cobrar clientes y otras son medidas al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor.

3.5 Propiedades, mobiliario y equipo

Las partidas de propiedades, mobiliario y equipo se presentan al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

La depreciación es cargada a gasto para ser disminuida del costo de los activos, sobre la vida de servicio estimada de los bienes relacionados utilizando el método de línea recta con base a las siguientes tasas:

Vida útil

Mobiliario y equipo

5 - 10 años

Los activos que están sujetos a amortización se revisan para el deterioro siempre y cuando los cambios según las circunstancias indiquen que el valor en libros no es recuperable. El valor en libros de los activos se reduce inmediatamente al monto recuperable, que es el mayor entre el activo al valor razonable menos el costo y el valor en uso.

La ganancia o pérdida que se genera de la disposición o retiro de un activo es determinada como la diferencia entre el ingreso producto de la venta y el valor en libros del activo y es reconocida en el estado de ganancia o pérdida.

3.6 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para generar alquileres y/o incrementos de valor (incluyendo las propiedades en construcción para tales propósitos) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y pérdida por deterioro que hayan experimentado.

La depreciación es cargada a gasto para ser disminuida del costo de los activos, sobre la vida estimada de los bienes relacionados utilizando el método de línea recta con base a las siguientes tasas:

Vida útil

Edificios y mejoras

4 - 30 años

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su venta o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de su uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa venta. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

CFF.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros por el trimestre terminado el 30 de junio de 2017 (En balboas)

3.7 Préstamos bancarios

Los préstamos bancarios son inicialmente reconocidos al costo, siendo el valor razonable la contraprestación recibida. Después del reconocimiento inicial, son subsecuentemente valorados al costo amortizado.

3.8 Valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibiría al vender un activo o se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado usando otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Empresa toma en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado toman en cuenta esas características al valorar el activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable para efectos de medición y/o revelación en estos estados financieros se determina sobre esa base, excepto por las transacciones de pagos basados en acciones, las transacciones de arrendamiento y las mediciones que tienen ciertas similitudes con el valor razonable pero que no son valor razonable, como el valor realizable o el valor en uso. El valor razonable de todos los activos y pasivos financieros se determina a la fecha de presentación de los estados financieros, para reconocimiento o revelación en las notas a los estados financieros.

El valor razonable se determina:

- Con base en precios cotizados en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Empresa puede acceder en la fecha de la medición (nivel 1).
- Con base en técnicas de valuación comúnmente usadas por los participantes del mercado que utilizan variables distintas de los precios cotizados que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente (nivel 2).
- Con base en técnicas de valuación internas de descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valoración, utilizando variables estimadas por la Empresa no observables para el activo o pasivo, en ausencia de variables observadas en el mercado (nivel 3).

3.9 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por alquiler y otros ingresos se reconocen con base en el método de devengado según la sustancia de los acuerdos respectivos.

3.10 Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tenga lugar en forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce como gasto en forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo. Asimismo, se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno, como puede ser un pasivo por una garantía.

V

C)4.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros por el trimestre terminado el 30 de junio de 2017 (En balboas)

3.11 Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta es reconocido en las operaciones del período corriente. El impuesto corriente se refiere al impuesto por pagar sobre los ingresos gravables del período, utilizando la tasa vigente 25% a la fecha del estado de situación financiera. No existen diferencias temporales entre la base fiscal y financiera que ameriten el reconocimiento de un impuesto sobre la renta diferido.

4. Efectivo

Los saldos de efectivo se presentan a continuación:

	2017 (Compilado)	2016 (Auditado)
Credicorp Bank, S.A.	432,307	720,802
The Bank of Nova Scotia	336,181	151,407
Banistmo, S.A.	2,332,659	3,229,054
Depósito a Plazos Fijos	5,600,000	_
Total	8,701,147	4,101,263

5. Cuentas por cobrar clientes y otras

Los saldos de cuentas por cobrar clientes y otras se presentan a continuación:

	3	30 de junio de 2017 (Compilado)		
	Corriente	No corriente	Total	
Alquileres por cobrar Cuentas por cobrar otras	1,111,486 	- 1,445,459	1,111,486 1,445,459	981,719 1,390,299
Total	1,111,486	1,445,459	2,556,945	2,372,018

La Administración evaluó su cartera de clientes y concluyó que la Empresa no requiere de una provisión para cuentas malas o incobrables.

La porción no corriente de cuentas por cobrar otras corresponde a saldos por cobrar al Ministerio de Vivienda (MIVI). Estos saldos son recuperables al vencimiento de los contratos de alquileres o la cancelación de los mismos por parte de la Empresa o del inquilino, en base a la documentación que se mantiene del Estado que respalde los pagos del MIVI.

6

- 18 -

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros por el trimestre terminado el 30 de junio de 2017 (En balboas)

6. Fondo de fideicomiso con uso específico

Los saldos de fondo de fideicomiso con uso específico se presentan a continuación:

	Porción corriente	Porción no corriente	30 de junio de 2017 (Compilado)	2016 (Auditado)
Cuentas de servicio de deuda	656,250		656,250	656,250
Total	656,250	2	656,250	656,250

Fondo de fideicomiso - Cuentas de servicio de deuda

La Empresa traspasará de la cuenta de concentración de cada proyecto a la cuenta de servicio de deuda correspondiente el monto de capital e intereses indicado en la instrucción emitida por el agente de pago.

La Administración considera que los montos registrados de los fondos se aproximan a su valor razonable.

7. Gastos e impuestos pagados por anticipados

Los saldos de gastos e impuestos pagados por anticipados se presentan a continuación:

	30 de junio de 2017 (Compilado)	2016 (Auditado)
Impuesto sobre la renta estimada	356,189	261,125
Impuesto de Transferencia de Bienes Muebles y Servicios - ITBMS	20,477	25,040
Otros gastos pagados por anticipado	629,570	449,766
Total	1,006,236	735,931

) (3<u>) (4</u>

1

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros por el trimestre terminado el 30 de junio de 2017 (En balboas)

8. Propiedades, mobiliario y equipo, neto

Las propiedades, mobiliario y equipo, neto se detallan a continuación:

	Mobiliario y		
	Terrenos	equipo	Total
Costo de adquisición			
Al 31 de diciembre de 2015	7,292,451	5,299,199	12,591,650
Adquisiciones		128,828	128,828
Al 31 de diciembre de 2016	7,292,451	5,428,027	12,720,478
Adquisiciones			
Al 30 de junio de 2017	7,292,451	5,428,027	12,720,478
Depreciación acumulada			
Al 31 de diciembre de 2015	-	(4,589,960)	(4,589,960)
Cargos en el año		(410,542)	(410,542)
Al 31 de diciembre de 2016	-	(5,000,502)	(5,000,502)
Cargos en el año		(44,537)	(44,537)
Al 30 de junio de 2017		(5,045,039)	(5,045,039)
Valor en libros			
Al 30 de junio de 2017 (Compilado)	7,292,451	382,988	7,675,439
Al 31 de diciembre de 2016 (Auditado)	7,292,451	427,525	7,719,976

9. Adelanto para compra de terreno

Los saldos de adelanto para compra de terreno se presentan a continuación:

	30 de junio de 2017 (Compilado)	2016 (Auditado)
Anticipo para compra de terreno	4,198,831	4,198,831
Total	4,198,831	4,198,831

La Empresa está en proceso de adquisición de fincas ubicadas en el área metropolitana para evaluar futuros emprendimientos.

VL

CICI

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros por el trimestre terminado el 30 de junio de 2017 (En balboas)

10. Propiedades de inversión, netas

La Empresa mantiene propiedades de inversión consistentes que han sido alquiladas a terceros. A continuación el detalle:

	Edificios y mejoras	Construcción en proceso	Total
Costo de adquisición			
Al 31 de diciembre de 2015 Adiciones	80,589,065 134,656	823,178 	81,412,243 134,656
Al 31 de diciembre de 2016 Adiciones	80,723,721 158,479	823,178 230,400	81,546,899 388,879
Al 30 de junio de 2017	80,882,200	1,053,578	81,935,778
Depreciación acumulada			
Al 31 de diciembre de 2015 Cargos en el año	(28,693,668) (2,830,584)		(28,693,668) (2,830,584)
Al 31 de diciembre de 2016 Cargos en el año	(31,524,252) (1,427,970)	- - -	(31,524,252) (1,427,970)
Al 30 de junio de 2017	(32,952,222)		(32,952,222)
Valor en libros			
Al 30 de junio de 2017 (Compilado)	47,929,978	1,053,578	48,983,556
Al 31 de diciembre de 2016 (Auditado)	49,199,469	823,178	50,022,647

El valor razonable de las propiedades de inversión está basado en tasaciones realizadas por Avalúos e Inspecciones del Istmo, S.A., compañía independiente con capacidad y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión. A continuación el detalle:

Propiedades de inversión	Monto
P.H. Plaza Credicorp Bank Panamá	50,150,000
P.H. Albrook Commercial Park	13,900,000
Plaza New York	18,000,000
P.H. Torre De Las Américas - Torre A, B y C	151,000,000
Total	233,050,000

Los ingresos por alquiler de propiedades de inversión del período ascendieron a B/.7,334,316 (2016: B/.15,538,675).

CAF.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros por el trimestre terminado el 30 de junio de 2017 (En balboas)

11. Gastos e impuestos acumulados por pagar

El saldo de los gastos e impuestos acumulados por pagar se detallan a continuación:

	30 de junio de 2017 (Compilado)	2016 (Auditado)
Adelantos recibidos de clientes	210,161	254,924
Retenciones por pagar	8,183	8,183
Total	218,344	263,107

12. Bonos por pagar

El saldo de bonos por pagar se detalla a continuación:

ando do por pagar de detana a continuación.	30 de junio de 2017 (Compilado)	2016 (Auditoria)
Bonos corporativos con vencimiento en 2028 Menos: Costo de emisión de deuda amortizado	50,000,000 (363,916)	50,000,000 (379,738)
Total	49,636,084	49,620,262

Mediante Resolución No. SMV-778-16 de 1º de diciembre de 2016, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó a Bayport Enterprises, S.A. la oferta pública de bonos corporativos rotativos, hasta por la suma de doscientos millones de dólares (B/.200,000,000) a emitirse bajo un programa rotativo. Los Bonos serán emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones en denominaciones de mil dólares (B/.1,000) o sus múltiplos según la demanda del mercado.

Los Bonos se emitirán en varias series, las cuales podrán ser Comerciales o Subordinadas. El monto de cada serie será notificada por el emisor a la Superintendencia de Mercado de Valores y Bolsa de Valores de Panamá mediante suplemento a más tardar tres (3) días hábiles antes de la fecha de oferta de la respectiva serie a emitir.

Con base en lo anterior y con fecha 19 de diciembre de 2016, Bayport Enterprise emitió una primera serie comercial Bonos Corporativos por \$50 millones a un plazo de 12 años, con un periodo de gracia de un año y amortización gradual.

U CA

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros por el trimestre terminado el 30 de junio de 2017 (En balboas)

Un detalle de los pagos mínimos futuros de los bonos emitidos se presentan a continuación:

	Capital	Intereses
Año 2017	-	2,661,458
Año 2018	3,000,000	2,601,411
Año 2019	3,240,696	2,436,906
Año 2020	3,500,703	2,373,469
Año 2021	3,781,570	2,165,681
Año 2022	4,084,973	2,040,553
Año 2023	4,412,718	1,850,880
Año 2024	4,766,758	1,645,631
Año 2025	5,149,204	1,365,498
Año 2026	5,562,335	1,034,772
Año 2027	6,008,611	668,722
Año 2028	6,492,432	265,676
Total de pagos a futuro	50,000,000	21,110,658

La porción de intereses ha sido calculada con base en las condiciones del bono. Año 1 al 3: Tasa de interés fija de 5.25%. Año 4 al 5: Tasa de interés fija de 5.50%. Años 6 al 12: Tasa de Interés variable de Libor 3 Meses + 4.25%:

Dichos bonos están garantizados por un fideicomiso de garantía en beneficio de los Tenedores de los Bonos de las Series Comerciales, establecido en Banistmo Investment Corporation S.A., en el cual se depositarán los siguientes activos y derechos:

- i. Primera hipoteca y anticresis sobre ciertos bienes inmuebles de propiedad de Bayport Enterprises, cuyo valor de avalúo independiente deberá cubrir en todo momento al menos ciento veinte por ciento (120%) del saldo de capital de las Series Comerciales de Bonos emitidas a la fecha (los "Bienes Inmuebles").
- ii. Cesión irrevocable en garantía de los Cánones de Arrendamiento, presentes y futuros, derivados de los Contratos de Arrendamiento suscritos entre el Emisor y los arrendatarios de dichos Bienes Inmuebles. Los Cánones de Arrendamiento, tendrán que cubrir al menos 1.25 veces el pago de capital e intereses de las Series Comerciales, medida de manera anual.
 - En caso de que ocurra uno o más de los Eventos de Vencimiento Anticipado, el Fiduciario notificará a los arrendatarios de la cesión de los Cánones de Arrendamiento para que estos últimos puedan hacer buen pago a la Cuenta Única del Fideicomiso.
- iii. En caso de que la relación EBITDA/ Servicio de Deuda de los últimos doce (12) meses que cubra el pago de capital e intereses próximos a vencer, sea menor que 1.25 veces, medida de manera anual, el Emisor deberá: (i) ceder ingresos adicionales al Fideicomiso, a satisfacción del fiduciario y/o (ii) incrementar el canon de arrendamiento de las empresas de su grupo económico que alquilan espacios en los inmuebles del Emisor a precios de mercado registrados a la fecha en que se comunique dicho incumplimiento y/o (iii) causar que las compañías Vauxhall Mortgage Corp., administradora de estacionamientos de Torre de las Américas y Auto City Enterprises S.A., administradora de estacionamientos de Plaza Credicorp Bank, cedan sus ingresos al Fideicomiso.

CIF

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros por el trimestre terminado el 30 de junio de 2017 (En balboas)

iv. Endoso de las pólizas de seguro de los Bienes Inmuebles hipotecados que cubran al menos el ochenta por ciento (80%) del valor actualizado de las mejoras construidas sobre ellos.

13. Saldos y transacciones entre partes relacionadas

Los saldos y transacciones entre partes relacionadas se detallan a continuación:

	30 de junio de 2017 (Compilado)	2016 (Auditoria)
Pasivos: Cuentas por pagar: Lowgate, Inc.	19,608	<u> </u>
Total	19,608	-
Transacciones entre partes relacionadas		
Gastos de servicios administrativos	797,751	1,633,278

14. Capital en acciones

El capital pagado está compuesto de la siguiente manera:

				30 de junio de 2017	2016
	Acciones		Valor	(Compilado)	(Auditado)
	Autorizadas	Emitidas	nominal		
Bayport Enterprises, S.A.	400	400	SVN	41,000	41,000

CRF

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros por el trimestre terminado el 30 de junio de 2017 (En balboas)

Otros gastos 15.

Los otros gastos se detallan a continuación:

	30 de junio de 2017 (Compilado)	2016 (Auditado)
Servicios administrativos	797,751	1,633,278
Reparaciones y mantenimientos	831,125	818,407
Seguros generales	6,946	1,008,229
Honorarios profesionales y legales	423,233	808,036
Gastos no deducibles	9,946	676,630
Impuestos generales	140,706	360,442
Comisiones	30,764	215,758
Gastos bancarios	2,784	325,717
Otros gastos	14,304	49,532
Electricidad, agua y teléfono	59,054	137,931
Vigilancia	56,614	124,903
Propaganda, atenciones y compromisos	23,963	40,766
Cuentas malas		428
Total	2,397,190	6,200,057

16. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta, inclusive la del año terminado el 31 de diciembre de 2016, están sujetas a revisión por las autoridades fiscales para los tres últimos años fiscales de las Empresas, según regulaciones vigentes.

De acuerdo a la Ley No. 8 del 15 de marzo de 2010 el Artículo No.699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen B/.1,500,000 anuales, pagarán la suma mayor que resulte entre:

- a) La renta neta gravable calculada según el método tradicional la tarifa general de 25%; o
- b) La renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables el 4.67%.

Si al momento de practicar el cálculo para determinar el impuesto sobre la renta, la Empresa determinara que incurrirá en pérdida, podrá solicitar a la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá, la no aplicación del cálculo alterno del impuesto sobre la renta. Igual solicitud podrá presentar el contribuyente, cuya tasa efectiva del impuesto sobre la renta exceda el 25%.

K CHF

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros por el trimestre terminado el 30 de junio de 2017 (En balboas)

A continuación se presenta la conciliación del impuesto sobre la renta calculada aplicando la tasa correspondiente a los ingresos gravables, según el estado de ganancias o pérdidas, con el impuesto mostrado en dicho estado:

	30 de junio de 2017 (Compilado)	2016 (Auditado)
Método tradicional:		
Efecto de la utilidad antes de impuesto según el		
estado de ganancias o pérdidas		365,273
Efecto de los gastos no deducibles	-	169,163
Impuesto diferido pasivo	3,956	94,935
Impuesto sobre la renta (25%)	3,956	629,371

El impuesto sobre la renta diferido pasivo resultante de diferencias temporales que serán reconocidas en períodos futuros, se detallan a continuación:

	30 de junio de 2017 (Compilado)	2016 (Auditado)	
Impuesto sobre la renta diferido pasivo, no corriente: Costo de Emisión de Bonos	(90,979)	(94,935)	
Impuesto sobre la renta diferido pasivo, no corriente, neto	(90,979)	(94,935)	

17. Administración de Riesgo Financiero

En el transcurso normal de las operaciones, la compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo de flujos de efectivo sobre tasas de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La Empresa mantiene un conjunto de políticas de administración de riesgo, con el fin de minimizar el efecto de estos riesgos en su desempeño financiero.

Riesgo de flujos de efectivo sobre tasas de interés

Los ingresos y los flujos de efectivo operativos de la Empresa son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés, ya que la compañía no tiene activos importantes que generen interés.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se origina del efectivo y equivalente de efectivo, depósito en bancos y consiste en que la contraparte sea incapaz de hacer frente a la obligación contraída, ocasionando pérdidas financieras a la Empresa.

Para la administración del riesgo de crédito en depósitos en bancos, la Compañía Solamente realiza transacciones con entidades del Sistema Bancario Nacional con indicadores de solidez y solvencia normales o superiores del promedio de mercado.

C.P.F.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros por el trimestre terminado el 30 de junio de 2017 (En balboas)

Riesgo de liquidez

La Empresa requiere tener suficiente efectivo para hacer frente a sus obligaciones. Para ello cuenta con suficiente efectivo en caja y equivalente de efectivo y bancos o activos de fácil realización. En adición, recibe aportes importantes de accionistas quienes no solo están comprometidos con el proyecto sino también cuentas con sólida solvencia económica.

Administración de riesgo de capital

Los objetivos de la Empresa cuando administra su capital es garantizar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio, así como mantener una estructura de capital óptima que reduzca el costo de capital.

La Empresa monitorea su capital sobre la base de razón de apalancamiento. El apalancamiento es el resultado de dividir la deuda neta entre el total del capital. La deuda neta se calcula como el total de préstamos que se muestran en el estado de situación menos el efectivo. El total de capital está determinado como el total del patrimonio, más la deuda neta.

18. Valor razonable de instrumentos financieros

Medición del valor razonable

La metodología establecida en la NIIF 13 Medición del valor razonable especifica una jerarquía en las técnicas de valoración con base en si las variables utilizadas en la determinación del valor razonable son observables o no observables. La Empresa determina el valor razonable con una base recurrente y no recurrente, así como para efectos de revelación:

- Con base en precios cotizados en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Empresa puede acceder en la fecha de la medición (nivel 1).
- Con base en técnicas de valuación comúnmente usadas por los participantes del mercado que utilizan variables distintas de los precios cotizados que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente (nivel 2).
- Con base en técnicas de valuación internas de descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valoración, utilizando variables estimadas por la Empresa no observables para el activo o pasivo, en ausencia de variables observadas en el mercado (nivel 3).

No han ocurrido transferencias entre los niveles de jerarquía del valor razonable, dado que no se han dado transferencias de entrada y salidas.

U CH

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros por el trimestre terminado el 30 de junio de 2017

(En balboas)

El valor en libros y el valor razonable estimado de la deuda de la Empresa que no se reconocen a valor razonable en el estado de situación financiera separado, pero requieren su revelación a valor razonable, a la fecha de corte son:

30 de junio de 2017 (Compilado)

49,620,262

49,620,262

		-		
	Valor en Libros	Nivel 1	Nivel 2	Total
Activos financieros	-			
Efectivo	8,701,147	8,701,147	**	8,701,147
Propiedad de inversión, neto	48,983,556	233,050,000	-	233,050,000
Cuentaspor cobrar, neto	1,111,486	1,111,486		1,111,486
Total de activos financieros	58,796,189	242,862,633	_	242,862,633
Pasivos financieros				
Préstamos	-	-	.=.	=
Bonos	49,636,084	-	49,628,173	49,628,173
Total de pasivos financieros	49,636,084		49,628,173	49,628,173
		2016 (Auc	litado)	
	Valor en Libros	Nivel 1	Nivel 2	Total
Activos financieros				
Efectivo	4,101,263	4,101,263	-	4,101,263
Propiedad de inversión, neto	50,022,647	233,050,000	.=	233,050,000
Cuentaspor cobrar, neto	981,719	981,719	_	981,719
Total de activos financieros	55,105,629	238,132,982	-	238,132,982
Pasivos financieros				
Préstamos	-	=	=	=
Bonos	49,620,262	_	49,620,262	49,620,262
	10,020,202		.0,020,202	10,020,202

19. Eventos subsecuentes

Total de pasivos financieros

La Empresa evaluó todos los eventos y transacciones que tomaron lugar entre la fecha del estado de situación financiera y la fecha en que los estados financieros fueron emitidos y determinó que no se requieren revelaciones adicionales.

49,620,262

20. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el trimestre terminado al 30 de junio de 2017 fueron aprobados por la Gerencia General y autorizados para su emisión el 7 de agosto de 2017.

+++++

C. C. F.