REPUBLICA DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

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

ANEXO No.2

FORMULARIO IN-A

INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL

Año Terminado el 31 de diciembre de 2018

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 Oferta Pública de Venta de hasta 20,000 acciones comunes Tipo B Resolución SMV No. 275-18 de 15 de junio de 2018
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.

ÍNDICE

PRIMERA PARTE
INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo del Emisor
B. Pacto Social y Estatutos del Emisor
C. Descripción del Negocio
D. Estructura Organizativa
E. Propiedad, Planta y Equipo
F. Investigación

SEGUNDA PARTE
ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez
B. Recursos de Capital
C. Resultados de las Operaciones
D. Análisis de perspectivas

TERCERA PARTE
IDENTIDAD, FUNCIONES Y OTRA INFORMACIÓN RELACIONADA

A. Directores y Dignatarios
B. Principales Ejecutivos y Administradores
C. Asesores Legales Externos
D. Asesores Legales Internos
E. Auditores
F. Asesores Financieros
G. Compensación
H. Gobierno corporativo
I. Propiedad Accionaria
J. Partes relacionadas, vínculos y afiliaciones
K. Tratamiento Fiscal
L. Ley Aplicable

CUARTA PARTE
RESUMEN FINANCIERO

QUINTA PARTE
ESTADOS FINANCIEROS

SEXTA PARTE
DIVULGACION

PRIMERA PARTE
INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo del Emisor

El Emisor es una sociedad constituida desde 1997 con el objetivo de arrendar locales comerciales.

El 16 de noviembre de 2004, se llevó a cabo la fusión entre Bayport Enterprises S.A. y Atlantic Terminal Corp. y Tuscaloosa Holding Corp., siendo Bayport Enterprises, S.A la sociedad sobreviviente. Dicha fusión se encuentra contenida en la Escritura Pública No. 21071 del 16 de noviembre, 2004. El 11 de abril de 2012, se llevó a cabo la fusión entre Bayport Enterprises, S.A. y Desarrollo Regency Inc., siendo Bayport Enterprises, S.A. la sociedad sobreviviente. Dicha fusión se encuentra contenida en la Escritura Pública No. 7,990 del 11 de abril de 2012. El 19 de febrero de 2015 se llevó a cabo la fusión entre Bayport Enterprises, S.A., y otras sociedades inmobiliarias, a saber: Riverside Mortgage, Corp., Ladera Investment, Inc. y Hartford, Inc., siendo Bayport Enterprises, S.A., la sociedad sobreviviente. Dicha fusión se encuentra contenida en la Escritura Pública No. 898 de 05 de febrero de 2015, de la Notaria Segunda de Circuito, desde el 19 de febrero de 2015, inscrita en el Registro Público de Panamá, en la Sección de Mercantil al Folio Registral No. 339600.

B. Pacto Social y Estatutos del Emisor

La Junta de Accionistas, legalmente reunida e integrada por los tenedores de las acciones comunes Clase A con derecho a voto, constituye el poder supremo del Emisor.

La Junta de Accionistas celebrará una reunión ordinaria todos los años, en la fecha y lugar que determine la Junta Directiva o los estatutos del Emisor, a más tardar dentro de los cuatro (4) meses siguientes al cierre de cada ejercicio fiscal o en la periodicidad que la Junta Directiva lo considere, siempre que se celebre una reunión ordinaria anual, por convocatoria del Presidente o de la Junta Directiva del Emisor. La Junta de Accionistas en reuniones ordinarias conocerá de (i) la elección de directores, (ii) informe sobre los estados financieros y (iii) cualesquiera otros asuntos que por acuerdo de la Junta Directiva haya sido objeto de la convocatoria y que sea competencia de los accionistas según lo establecido en el pacto social y la Ley.

La Junta de Accionistas celebrará reuniones extraordinarias por convocatoria de la Junta Directiva o del Presidente del Emisor, cada vez que lo consideren conveniente. La Junta de Accionistas, reunida en sesión extraordinaria, podrá considerar únicamente los asuntos que hayan sido objeto de la convocatoria.

Las reuniones de la Junta de Accionistas, ya sean ordinarias o extraordinarias, se llevarán a cabo en la República de Panamá.

La convocatoria para cualquier reunión de la Junta de Accionistas, ya sea ordinaria o extraordinaria, deberá hacerse con no menos de diez (10) días ni más de sesenta (60) días de antelación a la fecha de la reunión. La convocatoria a toda Junta de Accionistas deberá contener, por lo menos, la fecha, hora y lugar de la asamblea y la agenda a tratarse en la misma y se hará por cualesquiera medios que determine la Junta Directiva. En el caso de que estuvieren presentes todos los accionistas de las Acciones Comunes Clase A, la Junta de Accionistas podrá reunirse, sin necesidad de previa convocatoria, en cualquier fecha, hora o lugar y adoptar cualesquiera acuerdos o resoluciones que sean de su competencia con arreglo a la Ley y el Pacto Social.

En toda reunión de la Junta de Accionistas constituirá quórum la presencia de accionistas, o de sus respectivos apoderados o representantes legales, que representen al menos la mitad más una (1) de las Acciones Comunes Clase A emitidas y en circulación del Emisor.

Todo tenedor de Acciones Comunes Clase A tendrá derecho a concurrir a las reuniones de la Junta de Accionistas, y en ellas tendrá voz y voto y cada Acción Común Clase A dará derecho a un voto en las reuniones de Junta de Accionistas. Los Tenedores Registrados de las Acciones Comunes Clase B no tendrán derecho a voz ni voto, excepto cuando se les haya convocado a una reunión por razón de que se necesitare el voto afirmativo de los tenedores de no menos del cincuenta y un por ciento (51%) de las Acciones Comunes Clase B presentes en una reunión de Junta de Accionistas o de Junta Directiva para aprobar una propuesta con el fin de cambiar los derechos y privilegios adquiridos de las Acciones Comunes Clase B, de acuerdo a los supuestos establecidos en la Sección III(B)(7) del presente Prospecto Informativo.

Sin perjuicio de las decisiones que corresponda tomar a los accionistas en virtud de la ley u otras disposiciones del Pacto Social del Emisor, las siguientes decisiones serán de competencia exclusiva de los tenedores de Acciones Comunes Clase A:

a) Elección y Remoción de Directores: Nominar y elegir a los directores del Emisor y removerlos, con o sin justa causa, de conformidad con las leyes aplicables, cuando lo estimen conveniente;
b) Designación de Representante en Subsidiarias: Designar a las personas que, en forma individual o conjunta, representarán al Emisor en las asambleas de accionistas de sus subsidiarias, así como designar a las personas que deberán ser nominadas por el Emisor para el cargo de director o dignatario en dichas subsidiarias;
c) Reforma al Pacto Social: Reformar el pacto social del Emisor, salvo se trate de modificaciones a los derechos y privilegios adquiridos de las Acciones Comunes Clase B;
d) Fusión o Consolidación: Aprobar la fusión o consolidación del Emisor con otras sociedades o entes jurídicos;
e) Escisión: Aprobar la escisión del Emisor, ya sea en casos que dicha escisión tenga como resultado que el Emisor sea la sociedad escindida, o en casos que dicha escisión tenga como resultado que el Emisor sea la sociedad beneficiaria de la escisión; y
f) Disolución: Aprobar la disolución o liquidación del Emisor, siempre en cumplimiento con las leyes aplicables.

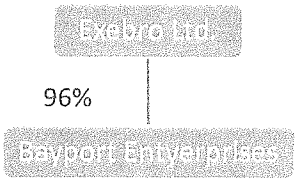
k

C. Descripción del negocio

El Emisor es promotor de desarrollos inmobiliarios, dedicándose a la venta y alquiler de unidades inmobiliarias. Actualmente, el Emisor es el propietario de la mayoría de las oficinas y locales comerciales ubicados en cuatro (4) inmuebles estratégicamente localizados en la República de Panamá y se dedica a arrendarlas, recibiendo cánones de arrendamiento periódicos. Estos cuatro (4) inmuebles, son: Torre de las Américas (Torre A, B y C), Plaza Credicorp Bank, PH Albrook Commercial Park y Plaza New York. Las estaciones climáticas del entorno no afectan el negocio principal de la solicitante.

D. Estructura Organizativa

El siguiente organigrama muestra la estructura organizativa del Emisor:



El Emisor no cuenta con subsidiarias.

Exerbro Ltd. es una compañía registrada con Número 46745 el 10 de julio de 1991 bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas. Su objeto social consistente en ser tenedora de acciones y en general, para realizar cualquier actividad que no sea contraria a la Ley. Su domicilio actual está en Trident Chambers, Wickhams Cay 1, Road Town Tortola, Islas Vírgenes Británicas. Actualmente posee el 96% de las acciones del Emisor.

E. Propiedades, Planta y Equipo

Al 31 de diciembre de 2017 el Emisor mantenía activos fijos por el orden de US$ 55,337,001 lo cual representó el 77.31% del total de activos. Al 31 de diciembre de 2018, esta cifra es de US$ 52,111,891 y representa un 70.01% del total de activos.

Cifras en US$	Propiedad, mobiliario y equipo	Propiedad de inversión	Depreciación acumulada	Total
Diciembre 2017	5,569,176	89,315,039	(39,547,214)	55,337,001
Diciembre 2018	5,660,771	89,034,342	(42,583,222)	52,111,891

F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias

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

SEGUNDA PARTE

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINACIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Se registró un aumento en el Total de Activos del 31 de diciembre de 2017 al 31 de diciembre de 2018 de US$71.6 millones a US$74.4 millones, por un total de US$2.8 millones (3.99%); debido principalmente a un incremento de US$6.5 millones en depósitos a plazos fijos, pasando de US$6.6 millones a US$13.2 millones y a una disminución de US$3.2 millones en las propiedades de inversión, pasando de US$55.5 millones a US$52.1 millones.

Los activos corrientes del Emisor aumentaron por US$6.4 millones, de US$10.4 millones al 31 de diciembre de 2017 a US$16.8 millones al 31 de diciembre de 2018 debido a la liquidez generada por la cobranza de las facturas emitidas en el periodo.

Los activos no corrientes del Emisor disminuyeron por US$3.6 millones, de US$61.1 millones al 31 de diciembre de 2017 a US$57.5 millones al 31 de diciembre de 2018.

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

(USD $)	31-dic-18	31-dic-17
LIQUIDEZ		
Activo Circulante	16,878,813	10,449,778
Pasivo Circulante	4,313,819	4,449,369
Índice de Liquidez	3.91	2.35

B. Recursos de Capital

El Patrimonio Total del Emisor aumentó de US$18.4 millones al 31 de diciembre de 2017 a US$25.5 millones al 31 de diciembre de 2018 debido a una variación de US$4.6 millones en las utilidades retenidas y a un aumento en el capital en acciones tipo B por US$2.5 millones.

Por otro lado, los Pasivos Totales del Emisor aumentaron US$4.2 millones, pasando de US$53.1 millones al 31 de diciembre de 2017 a US$48.9 millones al 31 de diciembre de 2018, debido principalmente a la disminución de: (i) cuentas por pagar proveedores por US$383,480, pasando de US$736,477 a US$352,997 (ii) depósitos en garantía por pagar US$774,126, pasando de US$1.9 millones a US$1.2 millones, (iii) bonos por pagar US$ 3.0 millones, pasando de US$ 50.0 millones a US$ 47.00 millones.

Las obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2018 por US$47.0 millones representan el principal pasivo del Emisor, representando el 95.38% del total de pasivos.

Los Pasivos Corrientes disminuyeron por US$135,550, de US$4.4 millones al 31 de diciembre de 2017, a US$4.3 millones al 31 de diciembre de 2018, representando una disminución de

(-3.05%). En los pasivos corrientes se dio la cancelación de cuentas por pagar por US$383,480, pasando de US$736,477 al 31 de diciembre de 2017 a US$352,997 al 31 de diciembre de 2018.

Durante el mismo periodo los Pasivos No Corrientes disminuyeron US$4.1 millones de US$48.7 millones a 31 de diciembre de 2017 a US$44.6 a 31 de diciembre de 2018, distribuidos entre los depósitos en garantía recibidos de clientes y pago a capital del bono.

Del 31 de diciembre de 2017 al 31 de diciembre de 2018, la razón Pasivos Totales /Total Patrimonio disminuyó de 2.88 a 1.92 veces, debido a la utilidad del periodo que fortalece el patrimonio.

Los Activos Totales del Emisor al 31 de diciembre de 2018 fueron financiados en un 65.75% (US$48.9 millones) con recursos externos y un 34.25% (US$25.5 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 año 2018 se situaron en US$14.3 millones, compuesto en su mayor parte por ingresos por alquileres por US$13.6 millones y otros ingresos por US$755,632 al 31 de diciembre de 2018.

Por su parte los Gastos de Operación se mostraron al 31 de diciembre de 2018 por US$3.5 millones, siendo los más representativos: Servicios Administrativos por US$1.0 millones, Reparaciones y Mantenimientos por US$946,086, Honorarios Profesionales y Legales US$552,329, Gastos no Deducibles por US$391,829.

El Gasto de Depreciación fue del orden de US$3.1 millones.

Por otro lado, los gastos financieros totalizaron en US$2.6 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 31 de diciembre de 2018 terminó en US$5.1 millones, el cual equivale a un 36.11% 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.

TERCERA PARTE
IDENTIDAD, FUNCIONES Y OTRA INFORMACIÓN RELACIONADA

A. Directores y Dignatarios

Michael Harari
Nacionalidad: panameña
Fecha de Nacimiento: 3 de mayo de 1966
Domicilio Comercial: Calle 50, Plaza Credicorp Bank, Piso 24, Ciudad de Panamá, República de Panamá.
Apartado Postal: 0833-015, Plaza Panamá, Rep. de Panamá
Correo Electrónico: michael@plazareg.com
Teléfono: (507) 2058000 *Fax*: (507) 2058424

Presidente y Director: El señor Michael Harari posee un Bachelor of Science, con especialización en Finanzas y Arquitectura de Lehigh University en Bethlehem, Pennsylvania, Estados Unidos. Atendió el Top Management Program y Branding, Reputation and Trust Building, Strategy and Corporate Culture and Managing in the Global Economy en Harvard University Extension School, ADEN Alta Dirección. Además, formó parte del Programa para Ejecutivos de Alto Nivel ADEN en Massachusetts Institute of Technology, MIT Sloan Executive Education. En sus inicios se desempeñó como Gerente General de Regency Real Estate Developers, Director General de Swiss Sport, Corp., y Administrador de Champ Sports. Actualmente se desempeña como Presidente y Director de Grupo Regency.

Morris I. Harari
Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 16 de noviembre de 1989
Domicilio Comercial: Calle 50, Plaza Credicorp Bank, Piso 24, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Apartado Postal: 0833-015, Plaza Panamá, Rep. de Panamá
Correo Electrónico: mjharari@sisa.com
Teléfono: (507) 205-8000 *Fax*: (507) 205-8424

Secretario y Director: El señor Morris Harari posee un Bachelor of Science, de Babson College en Wellesley, Massachusetts, Estados Unidos. Actualmente lideriza la comercialización de los proyectos y propiedades de Regency Real Estate Developers; dentro de esta unidad económica del grupo se encuentran los departamentos de ventas y mercadeo.

Mirna Rodriguez
Nacionalidad: panameña
Fecha de Nacimiento: 25 de mayo de 1973
Domicilio Comercial: Calle 50, Plaza Credicorp Bank, Piso 24, Ciudad de Panamá, República de Panamá.
Apartado Postal: 0833-015, Plaza Panamá, Rep. de Panamá
Correo Electrónico: mrodriguez16@plazareg.com
Teléfono: (507) 205-8000 *Fax*: (507) 205-8424

Tesorero y Director: La señora Mirna Rodriguez posee un Diplomado de Habilidades Directivas de la Escuela de Alta Dirección (ADEN). A lo largo de su carrera profesional se ha desempeñado como administradora y cuenta con más de doce años de experiencia en el Sector Inmobiliario, teniendo bajo su cargo un grupo especializado en la administración de propiedades comerciales de alta densidad. Actualmente, se desempeña como Directora Comercial de Propiedades de Grupo Regency.

Antonio Latorraca:
Nacionalidad: panameña
Fecha de Nacimiento: 20 de abril de 1945
Domicilio Comercial: Punta Pacifica, Torre de las Américas, Torre B, Piso 3, corregimiento de San Francisco, Ciudad de Panamá, República de Panamá.
Apartado Postal: 0833-015, Plaza Panamá, Rep. de Panamá
Correo Electrónico: alatorraca@adms.com.pa
Teléfono: (507) 205-8000 *Fax*: (507) 205-8424

Director Independiente y Vocal: El señor Antonio Latorraca es Licenciado en Contabilidad de la Universidad Santa Maria la Antigua. A lo largo de su carrera ha asistido local e internacionalmente a diferentes seminarios profesionales y cursos de entrenamiento relacionados con Auditoria, Finanzas, Impuestos y Consultoría. También ha participado como expositor en varios seminarios prácticos de Auditoria y Finanzas. El señor Latorraca se desempeñó como CEO y Chairman del Comité Ejecutivo de Price WaterHouse Coopers, específicamente de la región Interamericana y estuvo encargado de dirigir las políticas de las oficinas en Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, República Dominicana y Panamá. Actualmente es Director Independiente de Grupo Regency.

Conforme a lo establecido en el pacto social del Emisor, el Presidente es el Representante Legal, y en ausencia de éste, la representación legal recaerá en el Secretario.

B. Principales Ejecutivos y Administradores

El Emisor no cuenta con ejecutivos ni empleados.

C. Asesores Legales Externos

El Emisor y el Agente Estructurador han designado a Alemán, Cordero, Galindo & Lee como su asesor legal en la Emisión.

D. Asesores Legales Internos

El Emisor cuenta con los siguientes asesores legales con las siguientes direcciones y contactos:

Ramón E. Martínez de la Guardia
Plaza Credicorp Bank, Piso 25
Calle 50 y Nicanor de Obarrio
Ciudad de Panamá, República de Panamá
Apartado 833-0100, Panamá, Panamá
Teléfono: +507 205-8421
rmartinez@plazareg.com

E. Auditores

Los auditores externos del Emisor son Deloitte Panamá, su dirección es:

Deloitte Panamá
Costa del Este, Torre Banco Panamá, Piso 12 Avenida Boulevard y La Rotonda Ciudad de Panamá
Tel: (507) 303-4100; Fax: (507) 2692386
correo electrónico: infopanama@deloitte.com
www.deloitte.com

El contacto principal es José Alvarez Villarreal. Su dirección de correo electrónico es jalvarezvillarreal@deloitte.com.

El cliente cuenta con auditores internos, quienes asisten en la verificación de estados financieros preparado por contadores internos de la empresa.

F. Asesores Financieros

Banistmo actuó como estructurador de la Emisión, siendo sus responsabilidades las de dirigir y supervisar la preparación de este Prospecto Informativo, coordinar la elaboración de la documentación legal pertinente, y obtener la aprobación de la Superintendencia del Mercado de Valores y de la Bolsa de Valores para su registro y listado.

G. Compensación

Salvo las dietas de acuerdo a los usos y costumbres de la plaza, los Directores del Emisor no reciben ningún otro tipo de compensación por su desempeño como Directores y no están incluidos en planes de opciones de acciones ni otro tipo de beneficios.

H. Gobierno corporativo

De conformidad con las guías y principios mediante Acuerdo No. 12 de 11 de noviembre de 2003, para la adopción de recomendaciones y procedimientos relativos al buen gobierno corporativo de las sociedades registradas, se responden a las siguientes preguntas:

1. Indique si se han adoptado a lo interno del Emisor, reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? **No**. En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica.

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

   i. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva. **N/A**
   ii. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario. **N/A**
   iii. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración. **N/A**
   iv. La formulación de reglas que eviten dentro del Emisor el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos. **N/A**
   v. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría. **N/A**
   vi. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones. **N/A**
   vii. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información. **N/A**

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

<u>Junta Directiva</u>

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

   a) Política de información y comunicación del Emisor para con sus accionistas y terceros. **N/A**
   b) Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. **N/A**
   c) Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos del Emisor. **N/A**
   d) Sistema de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. **N/A**

K

e) Control razonable del riesgo. **N/A**
f) Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera del Emisor. **N/A**
g) Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades. **N/A**
h) Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. **N/A**
i) Mecanismos de control interno del manejo del Emisor y su supervisión periódica. **N/A**

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

Composición de la Junta Directiva

Número de Directores del Emisor: **TRES (3)** directores principales, **CERO (0)** directores suplentes y **UN (1)** directores independientes.

Número de Directores Independiente de la Administración: **UNO (1)**

Número de Directores Independiente de los Accionistas **UNO (1)**

Actualmente la Juta directiva está confirmada por las siguientes personas:

Nombre Dignatarios

Nombre Dignatarios	Cargo
Michael Harari	Presidente
Morris Isaac Harari	Secretario
Mirna Rodriguez	Tesorero
Antonio Latorraca	Vocal

Nombre Directores	Cargo
Michael Harari	Director
Morris Isaac Harari	Director
Mirna Rodriguez	Director
Antonio Latorraca	Director

I. Propiedad Accionaria

El emisor es una empresa cuyo patrimonio está constituido por acciones emitidas Tipo A y acciones Tipo B.

Las acciones clase A tienen los derechos políticos, es decir, derechos a voto en las juntas de accionistas, a razón de un (1) voto por cada acción.

Las acciones clase A y B tendrán derecho a recibir los derechos económicos (dividendos y cualquier otra distribución o pago similar) producto de las utilidades generadas por la Empresa.

Mediante resolución emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá No. 275-18 de 15 de junio de 2018 se autoriza la oferta pública de acciones clase B.

J. Partes relacionadas, vínculos y afiliaciones

El Agente Estructurador y el Agente de Pago, Registro y Transferencia de la presente Emisión es la misma entidad, Banistmo S. A.

Valores Banistmo, S. A. Casa de Valores y Puesto de Bolsa de la presente Emisión, forma parte del mismo grupo económico de Banistmo, S. A., el cual es Agente Estructurador y el Agente de Pago, Registro y Transferencia de la presente Emisión.

Los auditores externos del Emisor y el asesor independiente no tienen relación accionaria, ni han sido ni son empleados del Emisor ni de ninguno de los participantes (Corredor de Valores, el Agente de Pago, Asesor Financiero o de los Asesores Legales).

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

	2018	2017
Activos corriente:		
Cuentas por cobrar		
Lowgate Inc.	227,374	169,643
Total	227,374	169,643
Activos no corrientes:		
Cuentas por cobrar		
Locksley International Trading, S.A.	4,198,831	4,198,831
Total	4,198,831	4,198,831
Transacciones entre partes relacionadas		
Gastos de servicios administrativos	1,019,800	1,768,167

K. Tratamiento Fiscal

Ganancias Provenientes de Enajenación de bonos

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 269 del Título XVII del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, por el cual se crea la Comisión Nacional de Valores y se regula en el mercado de valores de la República de Panamá, conforme fuera modificada por la Ley 67 de 1 de septiembre de 2011. Y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, modificada por la Ley No. 31 de 5 de abril de 2001, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

No obstante lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 modificada por la Ley No. 31 de 5 de abril de 2011, en los casos de ganancia obtenidas por la enajenación de valores emitidos por personas jurídicas, en donde dicha enajenación no se realice a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará el Impuesto Sobre la Renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor de la enajenación, en concepto de adelanto al Impuesto sobre la Renta sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar. Si hubiere incumplimiento, la sociedad emisora es solidariamente responsable del impuesto no pagado. El contribuyente podrá optar por considerar el monto retenido por el comprador como el Impuesto Sobre la Renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital. Cuando el adelanto del Impuesto retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar a su favor como crédito fiscal aplicable al Impuesto Sobre la Renta, dentro del periodo fiscal en que se perfeccionó la transacción. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores no será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente.

La compra de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por lo tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozarán de los mencionados beneficios fiscales.

En caso de que un tenedor de Bonos adquiera éstos fuera de una bolsa de valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Agente de Pago, el registro de la transferencia del Bono a su nombre, deberá mostrar evidencia al Emisor de la retención del cinco (5%) a que se refiere el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 en concepto del Impuesto sobre la renta correspondiente por la ganancia de capital causada en la venta de los bonos.

Intereses Generados por los Bonos

De conformidad con el Artículo 270 del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, modificado por la Ley No. 8 del 15 de marzo del 2010, los intereses que se paguen sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, estarán exentos del Impuesto Sobre la Renta, siempre y cuando los mismos sean inicialmente colocados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. En vista de que los Bonos serán colocados a través de la BVP, los tenedores de los mismos gozarán de este beneficio fiscal.

Si los Bonos no fuesen inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los Bonos causarán un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual será retenido en la fuente por el emisor.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión en los Bonos. Cada Tenedor Registrado de un Bono deberá cerciorarse independientemente del tratamiento fiscal de su inversión en los Bonos antes de invertir en los mismos.

Los Impuestos que graven los pagos que el Emisor tenga que hacer confirme a los Bonos podrían cambiar en el futuro y reconocen, además, que el Emisor no puede garantizar que dichos Impuestos no vayan a cambiar en el futuro. En consecuencia, los Tenedores Registrados deben estar anuentes que en caso que se produzcan algún cambio en los Impuestos antes referidos o en la interpretación de las leyes o normas que los crean que obliguen al Emisor a hacer alguna retención en concepto de Impuestos, el Emisor hará la retenciones que correspondan respecto a los pagos de intereses, capital o cualquier otro que corresponda bajo los Bonos, sin que el Tenedor Registrado tenga derecho a ser compensado por tales retenciones o que las mismas deban ser asumidas por el Emisor. En ningún caso el Emisor será responsable del pago de un Impuesto aplicable a un Tenedor Registrado conforme a las leyes fiscales de Panamá, o de la jurisdicción fiscal relativa a la nacionalidad, residencia, identidad o relación fiscal de dicho Tenedor Registrado, y en ningún caso serán los tenedores Registrados responsables del Pago de un Impuesto aplicable al Emisor confirme a las leyes fiscales de la República de Panamá.

Impuestos sobre las rentas Sociedad de Inversión Inmobiliaria

Las declaraciones del impuesto sobre la renta, inclusive la del año terminado el 31 de diciembre de 2018, están sujetas a revisión por las autoridades fiscales para los tres últimos años fiscales de la Empresa, según regulaciones vigentes.

Mediante Resolución No. 201-7825 del 6 de diciembre de 2018 de la Dirección General de Ingresos, se acepta la incorporación de la empresa al régimen especial, contemplado en el parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal para las sociedades de inversión inmobiliaria.

Las sociedades de inversión inmobiliaria registrada en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y que listen y coticen sus cuotas de participación en bolsas de

valores o mercados organizados registrado ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, que capten fondos a largo plazo en los mercados organizados de capitales con el objeto de realizar inversiones, directas o indirectamente a través de subsidiarias, en el desarrollo y administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá, que tengan como política la distribución a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90% de su utilidad neta del período fiscal y que se registren como tal en la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas, en cuyo caso el impuesto sobre la renta de la sociedad de inversión inmobiliaria registrada recaerá sobre los tenedores de sus cuotas de participación, a las tarifas establecidas en los artículos 699 y 700 del Código Fiscal, quedando la sociedad de inversión inmobiliaria registrada obligada a retener el 10% del monto distribuido al momento de realizar cada distribución, en concepto de adelanto de dicho impuesto, retención esta que deberá remitir al fisco dentro de los diez días siguiente a la fecha en que se haga cada distribución y que el contribuyente podrá optar por considerar como el impuesto sobre la renta definitiva a pagar sobre el monto distribuido.

Queda entendido que durante cualquier período fiscal en el que no se efectúe la distribución a los tenedores de las cuotas de participación de no menos del 90% de la utilidad neta o que se efectúen distribuciones inferiores al mínimo establecido en este parágrafo, dicha sociedad de inversión inmobiliaria quedará sujeta a la determinación de las rentas gravables establecidas en el Artículo 699 de este Código.

El Artículo ejecutivo 170 de 1993, estable que aquellas sociedades que se acojan al régimen especial para sociedades de inversión inmobiliaria deberán tener como política la distribución y, además deberán efectivamente distribuir a los tenedores de sus acciones o cuotas de participación no menos del 90% de utilidad neta del período fiscal, con excepción de las siguientes situaciones:

a. Durante los primeros 2 años de registro, la sociedad de inversión inmobiliaria podrá no realizar distribuciones o distribuir un porcentaje inferior al mínimo indicado. Una vez cumplido el plazo estipulado de 2 años de no efectuarse las distribuciones mínimas, la sociedad de inversión inmobiliaria que se acoja al régimen fiscal de que trata el parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal, perderá permanentemente el incentivo fiscal allí otorgado.

b. Durante cualquier período fiscal en que, a juicio del administrador o ente competente de la sociedad de inversión inmobiliaria, por situaciones extraordinarias macroeconómicas o del desempeño o perspectivas del negocio de desarrollo y administración inmobiliaria, se considere conveniente no distribuir el mínimo indicado.

De perdurar la situación por más de un año de la sociedad de inversión inmobiliaria que se acoja al régimen fiscal de que trata el parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal, perderá permanentemente el incentivo fiscal allí otorgado.

La Empresa, también está sujeta a la revisión por parte de las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento del impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios (ITBMS).

L. Ley Aplicable

La oferta pública de Bonos y la emisión de acciones de Sociedad de Inversión Inmobiliaria está sujeta a las leyes de la República de Panamá y a los reglamentos y resoluciones de la Superintendencia del Mercado de Valores relativos a esta materia.

CUARTA PARTE
RESUMEN FINANCIERO

ESTADO DE SITUACION FINACIERA	31-dic-18	31-dic-17
Ingresos totales	14,343,143	14,694,230
Costos y gastos	-6,095,589	-9,491,929
Depreciación y amortización	-3,067,652	-3,022,460
Utilidad neta	5,179,902	1,640,167
Acciones emitidas y en circulación	103648	100000
Utilidad por acción	50	16

BALANCE GENERAL	31-dic-18	31-dic-17
Activos corrientes	17,109,187	10,449,778
Activos no corrientes	57,330,721	61,132,255
Pasivos corrientes	4,313,819	4,449,369
Pasivos no corrientes	44,631,831	48,702,014
Capital en acciones	2,535,360	100,000
Utilidades retenidas	23,968,578	19,377,605
Impuesto complementario	-1,112,662	-1,046,955
Patrimonio total	25,491,276	18,430,650

RAZONES FINACIERAS	31-dic-18	31-dic-17
Activos corrientes / Pasivo corrientes	3.97	2.35
Pasivos totales / Patrimonio Total	1.92	2.88
Pasivos totales / Activo Total	0.66	0.74
Activo Total / Pasivos totales	1.52	1.35

QUINTA PARTE
ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los estados financieros de Bayport Enterprises, S. A. e informe de los Auditores Independientes (Deloitte) fechado 27 de marzo de 2019, por el año terminado el 31 de diciembre de 2018.

SEXTA PARTE
DIVULGACION

Este informe de actualización estará disponible a los inversionistas y al público en general para ser consultado libremente en las páginas de internet de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (www.supervalores.gob.pa) y Bolsa de Valores de Panamá, S. A. (www.panabolsa.com)

FIRMA

Michael Harari
Representante Legal

Deloitte.

Bayport Enterprises, S.A.

Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, e Informe de los Auditores Independientes del 27 de marzo de 2019

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

Deloitte LATCO
Firma miembro de
Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Bayport Enterprises, S.A.

Informe de los Auditores Independientes y estados financieros 2018

Contenido **Página**

Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de situación financiera	4
Estado de ganancia o pérdida	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8 – 35

Deloitte, Inc.
Contadores Públicos Autorizados
RUC 16292-152-155203 D.V. 65
Torre Banco Panamá, piso 12
Avenida Boulevard y la Rotonda
Costa del Este, Panamá
Apartado 0816-01558
Panamá, Rep. de Panamá

Teléfono: (507) 303-4100
Fax: (507) 269-2386
infopanama@deloitte.com
www.deloitte.com/pa

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **Bayport Enterprises, S.A.** (la "Empresa"), los cuales abarcan el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y el estado de ganancia o pérdida, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Empresa al 31 de diciembre de 2018, y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

Base para la Opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen detalladamente en la sección de Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Empresa de acuerdo con el Código de Ética del IESBA para los Contadores Profesionales (Código IESBA) junto con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Panamá, y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos y el Código IESBA. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asunto Clave de la Auditoría

Hemos determinado que no hay asuntos clave de la auditoría a comunicar en nuestro informe.

Otra Información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información corresponde a la información incluida en el informe IN-A, pero no incluye los estados financieros y el informe del auditor sobre los mismos. Este informe se espera que esté disponible para nosotros después de la fecha del informe del auditor.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresaremos ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

Junto con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información arriba identificada cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o que de otra manera parezca tener errores materiales.

Cuando leamos el informe IN-A, si concluimos que hay un error material en el mismo, se requiere que comuniquemos el asunto a los encargados del gobierno y a las autoridades regulatorias en caso de ser aplicable.

Responsabilidades de la Administración y los Encargados del Gobierno Corporativo por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las NIIF's, y del control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan errores importantes, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Empresa para continuar como negocio en marcha, revelar, según sea aplicable, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y usar la contabilización de situaciones de negocio en marcha a menos que la Administración pretenda liquidar la Empresa o cesar las operaciones, o no tiene una alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Empresa.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener la seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto no tienen errores importantes, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría llevada a cabo de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error importante cuando éste exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran importantes si, individualmente o de manera acumulada, puede esperarse que influyan en las decisiones económicas de los usuarios realizadas tomando en cuenta estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error importante en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error importante que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones erróneas, o la violación del control interno.
- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Empresa.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la contabilización de situaciones de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre importante en relación con eventos o condiciones que puedan dar lugar a una duda significativa acerca de la capacidad de la Empresa para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que dirijamos la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida en la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden causar que la Empresa deje de ser un negocio en marcha.

Deloitte.

- Evaluamos la presentación, estructura y contenido generales de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logren su presentación razonable.

Comunicamos a los encargados del gobierno sobre, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo, una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos relevantes acerca de la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente se puedan pensar como una ayuda a nuestra independencia, y cuando sea aplicable, las salvaguardas relacionadas.

A partir de los asuntos comunicados a los encargados del gobierno corporativo, determinamos que esos asuntos fueron de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las leyes o regulaciones impidan la revelación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe comunicarse en nuestro informe de auditoría porque de manera razonable se pudiera esperar que las consecuencias adversas por hacerlo serían más que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

El Socio del compromiso de auditoría que origina este informe de auditoría emitido por un auditor independiente es José Eduardo Álvarez V.

Deloitte

27 de marzo de 2019
Panamá, República de Panamá

Bayport Enterprises, S.A.

Estado de situación financiera
al 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

Activos	Notas	2018	2017
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	1,359,559	1,784,914
Depósitos a plazo	4	13,171,538	6,624,240
Fondo de fideicomiso con uso específico	6	1,411,771	657,250
Cuentas por cobrar clientes	5	432,063	1,068,250
Cuentas por cobrar partes relacionadas	7	-	169,643
Gastos e impuestos pagados por anticipado	8	503,882	145,481
Total de activos corrientes		16,878,813	10,449,778
Activos no corrientes:			
Cuentas por cobrar otras	5	961,860	1,538,284
Propiedades de inversión, netas	10	51,653,892	54,868,310
Mobiliario y equipo, neto	9	457,999	468,691
Cuentas por cobrar partes relacionadas	7	4,426,205	4,198,831
Otros activos		58,139	58,139
Total de activos no corrientes		57,558,095	61,132,255
Total de activos		74,436,908	71,582,033
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Bonos por pagar	12, 10	3,240,696	3,000,000
Cuentas por pagar proveedores		352,997	736,477
Gastos e impuestos acumulados por pagar	11	720,126	712,892
Total de pasivos corrientes		4,313,819	4,449,369
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar	12	43,442,856	46,651,907
Pasivo por impuesto diferido	15	-	87,024
Depósitos en garantía por pagar		1,188,957	1,963,083
Total de pasivos no corrientes		44,631,813	48,702,014
Total de pasivos		48,945,632	53,151,383
Patrimonio:			
Capital en acciones	13	2,635,360	100,000
Utilidades retenidas		23,968,578	19,377,605
Impuesto complementario		(1,112,662)	(1,046,955)
Total de patrimonio		25,491,276	18,430,650
Total de pasivos y patrimonio		74,436,908	71,582,033

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

Bayport Enterprises, S.A.

Estado de ganancia o pérdida
por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

	Notas	2018	2017
Ingresos por alquiler	10	13,587,511	14,317,472
Otros ingresos		755,632	376,758
Depreciación y amortización	9, 10, 12	(3,067,652)	(3,054,105)
Gastos generales y administrativos	7, 14	(3,492,533)	(6,797,162)
Costos financieros		(2,603,056)	(2,663,152)
Utilidad antes de impuesto		5,179,902	2,179,811
Impuesto sobre la renta			
Diferido	16	-	7,911
Corriente	16	-	(547,555)
		-	(539,644)
Utilidad neta		5,179,902	1,640,167

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

Bayport Enterprises, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio
por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

	Nota	Capital en acciones	Utilidades retenidas	Impuesto complementario	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2016		41,000	17,737,438	(982,823)	16,795,615
Utilidad neta		-	1,640,167	-	1,640,167
Impuesto complementario		-	-	(64,132)	(64,132)
Emisión en acciones	13	59,000	-	-	59,000
Saldo al 31 de diciembre de 2017		100,000	19,377,605	(1,046,955)	18,430,650
Cambios por adopción NIIF 9	5, 15	-	(588,929)	-	(588,929)
Saldo ajustado al 1 de enero de 2018		100,000	18,788,676	(1,046,955)	17,841,721
Utilidad neta		-	5,179,902	-	5,179,902
Impuesto complementario		-	-	(65,707)	(65,707)
Emisión en acciones	13	2,535,360	-	-	2,535,360
Saldo al 31 de diciembre de 2018		2,635,360	23,968,578	(1,112,662)	25,491,276

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

Bayport Enterprises, S.A.

Estado de flujos de efectivo
por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

	Notas	2018	2017
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta		5,179,902	1,640,167
Ajustes por:			
Costos financieros		2,603,056	2,694,797
Depreciación y amortización	9, 10, 12	3,067,652	3,054,105
Baja en propiedad de inversión	10	467,833	-
Provisión de pérdidas para cuentas por cobrar	5	13,667	-
Impuesto sobre la renta corriente	16	-	547,555
Impuesto sobre la renta diferido	16	-	(7,911)
		11,332,110	7,928,713
Cambios en activos y pasivos que involucran efectivo:			
Cuentas por cobrar clientes		33,591	(92,783)
Cuenta por cobrar otras		576,424	(147,985)
Gastos e impuestos pagados por anticipado		15,794	596,702
Otros activos		-	(1,620)
Cuentas por pagar proveedores		(383,480)	(464,540)
Gastos e impuestos acumulados por pagar		7,234	449,785
Pasivo por impuesto diferido		(87,024)	
Depósitos en garantía por pagar		(774,126)	74,584
Efectivo proveniente de las actividades de operación		10,720,523	8,342,856
Impuesto sobre la renta pagado		(374,195)	(547,555)
Intereses pagados		(2,603,056)	(2,694,797)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		7,743,272	5,100,504
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Depósitos a plazo fijo con vencimientos mayores a 90 días	4	(6,547,298)	(6,624,240)
Cuentas por cobrar partes relacionadas		(57,731)	(169,643)
Adquisiciones de activo fijo	9	(91,594)	(141,150)
Adiciones en propiedades de inversión	10	(187,136)	(475,688)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(6,883,759)	(7,410,721)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Fondo de fideicomiso	6	(754,521)	(1,000)
Pago en bonos	12	(3,000,000)	-
Producto de emisión de acciones		2,535,360	59,000
Impuesto complementario		(65,707)	(64,132)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(1,284,868)	(6,132)
Disminución neto de efectivo		(425,355)	(2,316,349)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		1,784,914	4,101,263
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	4	1,359,559	1,784,914

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

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.

Mediante Resolución No. SMV-139-16 de 15 de marzo de 2016, Bayport Enterprises, S.A. queda inscrita en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

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

Mediante Resolución No. SMV-275-18 de 15 de junio de 2018, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó a Bayport Enterprises, S.A. la oferta pública de venta de hasta 20,000 acciones comunes clase B.

De acuerdo a lo que establece la resolución No.201-7825 de 6 de diciembre de 2018 emitida por la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas se ordena la inscripción de la Empresa en el registro de sociedades de inversión inmobiliaria, para acogerse al régimen especial de tributación del impuesto sobre la renta, de acuerdo al parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal.

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 NIIFs nuevas emitidas, la NIIF 9 y la 15 ya son efectivas en el 2018

La Empresa ha adoptado las siguientes normas e interpretaciones nuevas y revisadas que han sido emitidas.

NIIF 9 – Instrumentos Financieros

Los cambios clave en las políticas contables de la Empresa resultantes de su adopción de la NIIF 9 se resumen a continuación:

La NIIF 9 contiene tres categorías principales de clasificación para activos financieros: medidos al costo amortizado (CA), al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI) y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de NIIF 9, generalmente se basa en el modelo de negocio en el que se administra un activo financiero y sus flujos de efectivo contractuales. La norma elimina las categorías existentes de la NIC 39 de mantenidas hasta el vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y disponibles para la venta.

La NIIF 9 conserva en gran medida los requisitos existentes en la NIC 39 para la clasificación de los pasivos financieros. Sin embargo, aunque según la NIC 39 todos los cambios en el valor razonable de los pasivos designados bajo la opción de valor razonable se reconocieron en resultados, según la NIIF 9, los cambios en el valor razonable generalmente se presentan de la siguiente manera:

- La cantidad de cambio en el valor razonable atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en otras utilidades integrales, y
- El monto restante de cambio en el valor razonable se presenta en utilidad o pérdida.

Deterioro de activos financieros

La NIIF 9 reemplaza el modelo de "pérdida incurrida" en la NIC 39 con un modelo de "pérdida crediticia esperada". El nuevo modelo de deterioro también se aplica a ciertos compromisos de préstamo y contratos de garantía financiera, pero no a inversiones de patrimonio.

La Empresa ha completado una revisión general del impacto de la adopción de la norma en sus estados financieros. Está se centró en los activos y pasivos financieros. La insolvencia de crédito adicional de B/.588,929 al 1° de enero de 2018, ha sido reconocida contra las utilidades retenidas al 1° de enero de 2018.

NIIF 15 - Ingresos de contratos con los clientes

La Norma proporciona a las empresas un modelo único para el uso en la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con los clientes, y sustituye a las guías de reconocimiento de ingresos específicos por industrias. El principio fundamental del modelo es reconocer los ingresos cuando el control de los bienes o servicios son transferidos al cliente, en lugar de reconocer los ingresos cuando los riesgos y beneficios inherentes a la transferencia al cliente, bajo la guía de ingresos existente. El nuevo estándar proporciona un sencillo, modelo de cinco pasos basado en principios a ser aplicado a todos los contratos con clientes. La NIIF 15 es efectiva para los períodos anuales que iniciaron en o después del 1 de enero de 2018.

La Empresa ha completado una revisión general del impacto de la adopción de la norma en sus estados financieros. Los resultados de esta revisión indican que la NIIF 15 no tiene un impacto significativo en el reconocimiento y medición de los ingresos de la Empresa.

NIIFs nuevas emitidas, pero aún no son efectivas

La Empresa no ha adoptado las siguientes normas e interpretaciones nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no son efectivas.

NIIF 16 – Arrendamientos

La NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos, ya sea como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros para el arrendatario. En su lugar, todos los arrendamientos son reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros bajo NIC 17. Los arrendamientos se miden al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento y se presentan ya sea como activos arrendados (activos por derecho de uso) o junto con inmuebles, mobiliario y equipo.

En la aplicación de este modelo, el arrendatario debe reconocer:

- Activos y pasivos para todos los arrendamientos con una duración superior a los 12 meses, a menos que el activo sea de menor cuantía; y
- La depreciación del activo arrendado separadamente de los intereses sobre los pasivos por arrendamientos en el resultado del período.

La NIC 17 no requiere el reconocimiento de ningún activo o pasivo por derecho de uso para pagos futuros de estos arrendamientos; en cambio, cierta información se revela como compromisos de arrendamiento operativo en la Nota 16. Una evaluación preliminar indica que estos acuerdos cumplirán con la definición de arrendamiento según la NIIF 16 y, por lo tanto, la Empresa reconocerá un derecho de uso activo y un pasivo correspondiente con respecto a todos estos arrendamientos a menos que califiquen para arrendamientos de bajo valor o de corto plazo tras la aplicación de la NIIF 16. El nuevo requisito para reconocer un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento relacionado se espera que tenga un impacto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros de la Empresa.

Además, la naturaleza de los gastos relacionados con esos arrendamientos ahora cambiará ya que la NIIF 16 reemplaza el gasto de arrendamiento operativo en línea recta con un cargo por depreciación para los activos por derecho de uso y los gastos por intereses en los pasivos por arrendamiento.

Por la naturaleza de las operaciones financieras que mantiene la Empresa, la adopción de esta norma podría ocasionar modificaciones en los estados financieros, aspecto que está en proceso de evaluación por la Administración.

Enmiendas a las CNIIF 23 - Incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos

La interpretación establece como determinar la posición tributaria contable cuando haya incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos.

La interpretación requiere que la entidad:

a. Determine si las posiciones tributarias inciertas son valoradas por separados o como un grupo; y

b. Valore si es probable que la autoridad tributaria aceptará un tratamiento tributario incierto usado, o propuesto a ser usado, por una entidad en sus declaraciones de los impuestos a los ingresos:

    - Si es así, la entidad debe determinar su posición tributaria contable consistentemente con el tratamiento tributario usado o planeado a ser usado en sus declaraciones de los impuestos a los ingresos.
    - Si es no, la entidad debe reflejar el efecto de la incertidumbre en la determinación de su posición tributaria contable.

Efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019.

A la fecha de los estados financieros, no se ha evaluado el impacto que la adopción de esta norma tendrá sobre los estados financieros.

La Administración de la Empresa no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros de la Empresa.

3. Base de presentación y políticas de contabilidad más significativas

Las políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros se presentan a continuación. Estas políticas de contabilidad fueron utilizadas consistentemente con el período anterior.

3.1 Declaración de cumplimiento

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

3.2 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.

3.3 Información por segmentos

La Empresa reporta los segmentos operativos conforme a la NIIF 8 - Segmento de Operación. Los segmentos operativos son componentes de una entidad: (a) que desarrolla actividades de negocio de las que puede obtener ingresos de las actividades ordinarias e incurrir en gastos; (b) cuyos resultados de operación son revisados de forma regular por la máxima autoridad en la operación de toma de decisiones de la entidad, para decidir sobre los recursos a ser asignados al segmento y evaluar su rendimiento; (c) en el que la información financiera diferenciadora está disponible.

La Empresa mantiene un segmento de información – Arrendamiento de bienes inmuebles.

3.4 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.

3.5 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.

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de Activos Financieros - Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y

- los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Costo Amortizado y Método de Interés Efectivo - El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

- El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

- Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito (ver debajo). Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

- Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, la Empresa reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

- Los ingresos por interés son reconocidos por resultados (ganancias / pérdidas) y es incluido en el concepto "Ingresos financieros – Ingresos por intereses".

Efectivo y equivalentes de efectivo

Comprenden el efectivo en caja y los depósitos a la vista en bancos. Para efectos del estado de flujos de efectivo, se consideran como efectivo y equivalentes de efectivo los depósitos a plazo con vencimientos originales menores a tres meses y aquellos fondos libres de gravámenes.

Deterioro de activos financieros

La Empresa reconoce una provisión para pérdidas por pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o en valor razonable a través de otros resultados integrales, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

La Empresa reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales y los activos contractuales; se evalúan en la fase 1 (si estas cuentas no muestran morosidad). Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Empresa, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Empresa reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Empresa mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

Incremento significativo en el riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Empresa compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de inicio. Reconocimiento, al realizar esta evaluación, la Empresa considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores de la

Empresa, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información real e información económica proyectada relacionada con las operaciones centrales de la Empresa.

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional que se espera obtener en el futuro por fecha de incumplimiento determinada en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Empresa de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Empresa de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Empresa espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del arrendamiento por cobrar de acuerdo con la NIC 17 Arrendamientos.

La Empresa reconoce una pérdida o pérdida por deterioro en el resultado de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de estimación para pérdidas, excepto las inversiones en instrumentos de deuda que se miden en valor razonable a través de otros resultados integrales, para los cuales se reconoce la provisión para pérdidas en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

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.

3.6 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. En el reconocimiento inicial, la Empresa no designó pasivos financieros como al valor razonable con cambios en resultados.

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o en valor razonable a través de resultados.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

La Empresa da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la entidad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

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.

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 de ganancia o pérdida.

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.

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.

3.7 Cuentas por cobrar clientes y otras

Las cuentas por cobrar clientes y otras son reconocidas al monto original del alquiler, pactado en el contrato.

3.8 Mobiliario y equipo, neto

El 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.

3.9 Propiedades de inversión, netas

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.

3.10 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).

3.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos están presentados al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir.

Los alquileres se reconocen por el método de devengado.

El ingreso de alquiler bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

Reconocimiento de Ingresos - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

A partir del 1 de enero de 2018, la Empresa aplica los establecido en la NIIF 15 Ingresos de contratos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.

La Empresa reconoce los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con sus clientes, cuando (o a medida que) satisface las obligaciones de desempeño mediante la transferencia de control de los bienes o servicios comprometidos. A la fecha de comienzo de cada contrato, la Empresa determina si satisface las obligaciones de desempeño a lo largo del tiempo o satisface las obligaciones de desempeño en un momento determinado. Los ingresos son medidos sobre la base de la contraprestación que la Empresa espera tener derecho a cambio de transferir los bienes o servicios comprometidos con cliente, excluyendo los importes recaudados en nombre de terceros.
Los ingresos comprenden el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir por la venta de bienes y servicios en el curso de las actividades ordinarias. Los ingresos se muestran netos de impuestos, descuentos, rebajas y devoluciones.

Los ingresos por la venta de bienes y servicios u otros conceptos, son reconocidos cuando se trasfiere la propiedad de los bienes y se brinda el servicio u otros derechos a la contraparte, de la siguiente manera:

- Venta de bienes - El ingreso se reconoce cuando se cumplen las siguientes condiciones: (a) los productos se han despachado a los clientes, (b) el cliente ha asumido los riesgos y beneficios de la posesión de los bienes y (c) no hay obligación que pueda afectar la aceptación de los productos por parte del cliente. El despacho ocurre cuando el producto ha sido entregado en la localización especificada según las condiciones de venta de cada caso.

Los productos son vendidos normalmente con descuentos por volumen y/o pronto pago y los clientes tienen derecho a realizar devoluciones bajo ciertas condiciones. La experiencia acumulada es utilizada para estimar y prever estos descuentos y devoluciones. Ningún elemento de financiamiento es considerado en las ventas, ya que éstas son realizadas dentro de un plazo de crédito a 30 días, el cual es consistente con las prácticas del mercado.

- Ingresos por servicios - Los ingresos por servicios son reconocidos en el momento de la prestación del servicio.

Ingresos (gastos) por intereses

Los ingresos y gastos por intereses de todos los instrumentos financieros, excepto aquellos clasificados como mantenidos para negociar o aquellos medidos o designados a VRCR (Valor razonable con cambios en otro resultado integral), se reconocen en los resultados del período como "Ingresos financieros" y "Costos financieros" utilizando el método de la tasa interés efectiva. Los intereses de instrumentos financieros medidos a VRCR están incluidos dentro movimiento de valor razonable durante el período.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso o costo financiero a lo largo del período relevante.

La tasa de interés efectiva (TIE) es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial. Los flujos de efectivo futuros se estiman teniendo en cuenta todos los términos contractuales del instrumento.

El ingreso/costo por intereses se calcula aplicando la TIE al valor en libros bruto de los activos financieros sin deterioro crediticio (es decir, al costo amortizado del activo financiero antes de ajustar por cualquier corrección de valor por PCE), o al costo amortizado de los pasivos financieros. Para los activos financieros con deterioro crediticio, los ingresos por intereses se calculan aplicando el TIE al costo amortizado de los activos financieros con deterioro crediticio (es decir, el valor en libros bruto menos la corrección de valor por PCE).

3.12 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.

3.13 Impuesto sobre la renta

Impuesto diferido

Es reconocido sobre diferencias entre el valor en libros de los activos y los pasivos en los estados financieros y las bases de impuesto correspondiente utilizadas en el cálculo de la renta gravable. Los pasivos por impuestos diferido son reconocidos por todas las diferencias temporales imponibles y los activos por impuesto diferido son reconocidos por todas las diferencias temporales deducibles en la medida de que sea probable que utilidades gravables estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporales deducibles puedan ser utilizadas. El valor en libros de los activos por impuesto diferido es revisado a cada fecha del estado de situación financiera y reducido en la medida de que ya no sea probable que suficiente renta gravable esté disponible para permitir que toda o parte del activo sea recuperable.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son calculados a la tasa de impuesto que se espera apliquen al período en el cual el pasivo se liquide o el activo se realice, en base a la tasa impositiva (y leyes fiscales) que esté vigente o substantivamente vigente a la fecha del estado de situación financiera. El cálculo de los activos y pasivos por impuesto diferido muestra consecuencia imponible que se deducen de la manera en la cual la Empresa espera, en la fecha de reporte, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo se presentan a continuación:

	2018	**2017**
Caja menuda	250	250
Depósitos a la vista en bancos	1,359,309	1,784,664
Depósitos a plazo en banco	13,171,538	6,624,240
Total	14,531,097	8,409,154
Menos:		
Depósitos a plazo en banco con vencimientos originales mayores a 90 días	13,171,538	6,624,240
Total	1,359,559	1,784,914

Los depósitos a plazo fijo con vencimientos originales entre 180 y 360 días, mantienen una tasa de interés anual de entre 3.00 a 4.00% al vencimiento.

5. Cuentas por cobrar clientes

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

	2018	2017
Alquileres por cobrar	1,034,659	1,068,250
Menos: provisión para pérdidas crediticias esperadas	(602,596)	-
	432,063	1,068,250

Las cuentas por cobrar comerciales presentaban morosidad como sigue:

	2018	2017
De 1 a 30 días	213,258	216,473
De 31 a 60 días	118,904	198,176
De 61 a 90 días	41,853	46,510
De 91 a 120 días	27,297	46,916
Más de 121 días	633,347	560,175
	1,034,659	1,068,250

El período promedio de crédito otorgado a los clientes oscila entre 30 y 90 días. Las cuentas por cobrar no devengan intereses.

La Empresa mide periódicamente el valor por pérdidas esperadas para las cuentas por cobrar comerciales por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas (PCE) durante el tiempo de vida del activo. Las pérdidas crediticias esperadas en las cuentas por cobrar comerciales se estiman utilizando una matriz de provisión por referencia a experiencia en el comportamiento del no pago.

El movimiento en la provisión por deterioro relacionada con cuentas por cobrar comerciales durante el año ha sido el siguiente. Los montos comparativos para 2017 representan la provisión por pérdidas por deterioro según la NIC 39:

	2018	2017
Saldo al inicio del año	-	-
Ajuste por adopción NIIF 9	588,929	-
Saldo al inicio del año ajustado	588,929	-
Provisión cargada a ganancia o pérdida	13,667	-
Montos castigados	-	-
Saldo al final del año	602,596	-

La Administración evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro por cada tipo de activo financiero de manera individual para activos financieros significativos e individual o colectiva para activos que no son individualmente significativos. Si dichas evidencias existen, se cuantifica y registra la pérdida en el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral del año. Esta evaluación resultó en un requerimiento de reserva para cuentas de dudoso cobro al 31 de diciembre 2018 de B/.13,667. La reserva se ha asignado sustancialmente para las cuentas por cobrar con morosidades mayores a 121 días.

5.1 Cuentas por cobrar otras

La porción no corriente de cuentas por cobrar otras al 31 de diciembre por B/.961,860 (2017: B/.1,538,284) 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.

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	2018	2017
Cuentas de servicio de deuda	1,411,771	-	1,411,771	657,250
Total	1,411,771	-	1,411,771	657,250

Fondo de fideicomiso - cuenta 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. Saldos y transacciones entre partes relacionadas

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

	2018	2017
Activos:		
Cuentas por cobrar		
Lowgate Inc.	227,374	169,643
Locksley International Trading, S.A.	4,198,831	4,198,831
Total	4,426,205	4,368,474
Transacciones entre partes relacionadas		
Gastos de servicios administrativos	1,019,800	1,768,167

Las cuentas por cobrar a Lowgate, Inc., es producto de financiamientos de la Empresa para futuros proyectos inmobiliarios, no tienen vencimiento y no devengan intereses. No se han otorgado garantías para estos saldos.

El 1 de diciembre de 2018 se firmó un contrato con Locksley International Trading, S.A. por la suma de B/.4,198,831 en concepto de préstamos para inversiones inmobiliarias en el área Metropolitana de la ciudad de Panamá y futuros emprendimientos inmobiliarios. Como garantías y forma de pago Locksley International Trading, S. A. firmará pagares y carta de instrucciones cuando la Empresa lo solicite y requiera.

8. Gastos e impuestos pagados por anticipados

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

	2018	2017
Impuesto sobre la renta estimada	372,957	-
Impuesto de Transferencia de Bienes Muebles y Servicios - ITBMS	-	37,228
Otros gastos	130,925	108,253
Total	503,882	145,481

9. Mobiliario y equipo, neto

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

	Mobiliario y equipo	Total
Costo de adquisición		
Al 31 de diciembre de 2016	5,428,027	5,428,027
Adquisiciones	141,150	141,150
Al 31 de diciembre de 2017	5,569,177	5,569,177
Adquisiciones	91,594	91,594
Al 31 de diciembre de 2018	5,660,771	5,660,771
Depreciación acumulada		
Al 31 de diciembre de 2016	(5,000,502)	(5,000,502)
Cargos en el año	(99,984)	(99,984)
Al 31 de diciembre de 2017	(5,100,486)	(5,100,486)
Cargos en el año	(102,286)	(102,286)
Al 31 de diciembre de 2018	(5,202,772)	(5,202,772)
Valor en libros		
Al 31 de diciembre de 2018	457,999	457,999
Al 31 de diciembre de 2017	468,691	468,691

10. Propiedades de inversión, netas

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

	Terrenos	Edificios y mejoras	Construcción en proceso	Total
Costo de adquisición				
Al 31 de diciembre de 2016	7,292,451	80,723,721	823,178	88,839,350
Adiciones	-	475,688	-	475,688
Reclasificaciones	-	355,345	(355,345)	-
Al 31 de diciembre de 2017	7,292,451	81,554,754	467,833	89,315,038
Adiciones	-	187,136	-	187,136
Baja	-	-	(467,833)	(467,833)
Al 31 de diciembre de 2018	7,292,451	81,741,890	-	89,034,341
Depreciación acumulada				
Al 31 de diciembre de 2016	-	(31,524,252)	-	(31,524,252)
Cargos en el año	-	(2,922,476)	-	(2,922,476)
Al 31 de diciembre de 2017	-	(34,446,728)	-	(34,446,728)
Cargos en el año	-	(2,933,721)	-	(2,933,721)
Al 31 de diciembre de 2018	-	(37,380,449)	-	(37,380,449)
Valor en libros				
Al 31 de diciembre de 2018	7,292,451	44,361,441	-	51,653,892
Al 31 de diciembre de 2017	7,292,451	47,108,026	467,833	54,868,310

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

Propiedades de inversión	2018	2017
P.H. Plaza Credicorp Bank Panamá	46,693,333	46,999,333
P.H. Albrook Commercial Park	13,642,667	11,733,333
Plaza New York	16,920,000	14,767,333
P.H. Torre de las Américas - Torre A, B y C	142,766,000	145,168,666
Total	220,022,000	218,668,665

Los informes de avalúos de propiedades de inversión se encuentran valorizados según renta, tienen fecha febrero de 2019.

Los ingresos por alquiler de propiedades de inversión del período ascendieron a B/.13,587,511 (2017: B/.14,317,472).

Los bonos están garantizados con hipoteca sobre las propiedades de inversión establecido en Banistmo Investment Corporation, S.A.

11. Gastos e impuestos acumulados por pagar

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

	2018	2017
Adelantos recibidos de clientes	686,047	701,973
Impuesto sobre la renta por pagar	-	1,237
Impuesto de Transferencia de Bienes Muebles y Servicios - ITBMS	25,897	-
Retenciones por pagar	8,182	9,682
Total	720,126	712,892

12. Bonos por pagar

El saldo de bonos por pagar se detalla a continuación:

	2018	2017
Bonos corporativos con vencimiento en 2028	50,000,000	50,000,000
Menos: Costo de emisión de deuda	(316,448)	(348,093)
Menos: Pagos a capital	(3,000,000)	-
	46,683,552	49,651,907
Porción corriente	(3,240,696)	(3,000,000)
Porción no corriente	43,442,856	46,651,907

Mediante Resolución No. SMV-778-16 de 1 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 notificado 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, S.A. emitió una primera serie comercial Bonos Corporativos por B/.50,000,000 a un plazo de 12 años, con un período de gracia de un año y amortización gradual.

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

	Capital
Año 2017	-
Año 2018	3,000,000
Año 2019	3,240,696
Año 2020	3,500,703
Año 2021	3,781,570
Año 2022	4,084,973
Año 2023	4,412,718
Año 2024	4,766,758
Año 2025	5,149,204
Año 2026	5,562,335
Año 2027	6,008,611
Año 2028	6,492,432
Total de pagos a futuro	50,000,000

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, S.A. 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 Empresas 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.

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. Capital en acciones

El capital social a valor nominal al 31 de diciembre se integra como sigue:

	Acciones comunes			Valor	2018	2017
	Autorizadas	Emitidas	Pagadas	nominal		
Acciones Tipo A	100,000	100,000	100,000	1	100,000	100,000
Acciones Tipo B	20,000	3,648	3,648	695	2,535,360	-
	120,000	103,648	103,648		2,635,360	100,000

Tipo de acciones	Autorizadas	Valor nominal B/.	Emitidas y en circulación	Acciones vendidas a través de la Bolsa de Valores de Panamá	Precio de venta inicial a través de la Bolsa de Valores de Panamá	Gastos de colocación a través de la Bolsa de Valores de Panamá	Total (neto de costos de emisión)
A	100,000	1	100,000	-	-	-	100,000
B	20,000	SVN	3,648	3,648	695	33,646	2,535,360
							2,635,360

Las acciones clase A tienen los derechos políticos, es decir, derechos a voto en las juntas de accionistas, a razón de un (1) voto por cada acción.

Las acciones clase A y B tendrán derecho a recibir los derechos económicos (dividendos y cualquier otra distribución o pago similar) producto de las utilidades generadas por la Empresa.

Mediante resolución emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá No. 275-18 de 15 de junio de 2018 se autoriza la oferta pública de acciones clase B.

	2018
Cálculo de la ganancia neta por acción:	
Utilidad neta del año	5,179,902
Promedio de acciones comunes con derecho a dividendo	103,648
Ganancia neta por acción	50

14. Otros gastos

Los otros gastos se detallan a continuación:

	2018	2017
Servicios administrativos	1,019,800	1,768,167
Reparaciones y mantenimientos	946,086	1,673,369
Seguros	13,042	1,011,302
Honorarios profesionales y legales	552,329	1,125,892
Impuestos generales	142,526	344,020
Comisiones	132,389	53,628
Bancarios	4,140	6,100
Otros gastos	409,467	256,336
Electricidad, agua y teléfono	176,363	121,350
Vigilancia	73,014	126,992
Propaganda, atenciones y compromisos	9,710	37,997
Cuentas malas	13,667	272,009
Total	3,492,533	6,797,162

La disminución de los gastos de honorarios en 2018, corresponde a servicios administrativos recibidos en 2017 por Regency Real Estate.

Los gastos de seguros para el 2017 la Empresa era parte de una póliza corporativa todo Riesgo y Catástrofe, cuyo costo total se distribuía entre las diferentes propiedades participantes de dicha póliza, con base en el valor de los activos. Para el 2018 se refleja una disminución en los rubros de seguro, reparación y mantenimiento, debido a que la Empresa no hace parte de dicha póliza corporativa.

15. Efectos de cambios en políticas contables

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2018, la Empresa adoptó la NIIF 9 Instrumentos Financieros y la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes. Los aspectos más importantes de la adopción de la NIIF 9 se explica ampliamente en la Nota 5 de estos estados financieros.

Como está contemplado en las disposiciones de transición de dichas normas, La Empresa adoptó las mismas a la fecha de transición (1 de enero de 2018) sin reexpresar los períodos anteriores, reconociendo cualquier diferencia entre el importe en libros anterior y el importe en libros al comienzo del período de presentación anual de acuerdo con las nuevas normas, en las ganancias acumuladas iniciales (u otro componente del patrimonio, según procede) del período anual sobre el que se informa que incluye la fecha de la aplicación inicial (año 2018). Los efectos de la aplicación no reflejados sobre los saldos finales al 31 de diciembre de 2017, pero que fueron reconocidos en los saldos de apertura del estado de situación financiera al 1 de enero de 2018, se resumen a continuación:

Bayport Enterprises, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

	Al 31 de diciembre de 2017	NIIF 9	NIIF 15	Al 1 de enero de 2018
Activos				
Activos corrientes:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,784,914	-	-	1,784,914
Depósitos a plazo	6,624,240	-	-	6,624,240
Fondo de fideicomiso con uso específico	657,250	-	-	657,250
Cuentas por cobrar clientes	1,068,250	(588,929)	-	479,321
Cuentas por cobrar relacionadas	169,643	-	-	169,643
Gastos e impuestos pagados por	145,481	-	-	145,481
Total de activos corrientes	10,449,778	(588,929)	-	9,860,849
Activos no corrientes:				
Cuentas por cobrar otras	1,538,284	-	-	1,538,284
Propiedades de inversión, netas	54,868,310	-	-	54,868,310
Mobiliario y equipo, neto	468,691	-	-	468,691
Cuentas por cobrar relacionadas	4,198,831	-	-	4,198,831
Otros activos	58,139	-	-	58,139
Total de activos no corrientes	61,132,255	-	-	61,132,255
Total de activos	71,582,033	(588,929)	-	70,993,104
Pasivos y patrimonio				
Pasivos corrientes:				
Bonos por pagar	3,000,000	-	-	3,000,000
Cuentas por pagar proveedores	736,477	-	-	736,477
Gastos e impuestos acumulados por pagar	712,892	-	-	712,892
Total de pasivos corrientes	4,449,369	-	-	4,449,369
Pasivos no corrientes:				
Bonos por pagar	46,651,907	-	-	46,651,907
Pasivo por impuesto diferido	87,024	-	-	87,024
Depósitos en garantía por pagar	1,963,083	-	-	1,963,083
Total de pasivos no corrientes	48,702,014	-	-	48,702,014
Total pasivo	53,151,383	-	-	53,151,383
PATRIMONIO				
Capital en acciones	100,000	-	-	100,000
Utilidades retenidas	19,377,605	(588,929)	-	18,788,676
Impuesto complementario	(1,046,955)	-	-	(1,046,955)
Total patrimonio	18,430,650	(588,929)	-	17,841,721
Total pasivo y patrimonio	71,582,033	(588,929)	-	70,993,104

16. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta, inclusive la del año terminado el 31 de diciembre de 2018, están sujetas a revisión por las autoridades fiscales para los tres últimos años fiscales de la Empresa, según regulaciones vigentes.

Mediante Resolución No. 201-7825 del 6 de diciembre de 2018 de la Dirección General de Ingresos, se acepta la incorporación de la empresa al régimen especial, contemplado en el parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal para las sociedades de inversión inmobiliaria.

Las sociedades de inversión inmobiliaria registrada en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y que listen y coticen sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrado ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, que capten fondos a largo plazo en los mercados organizados de capitales con el objeto de realizar inversiones, directas o indirectamente a través de subsidiarias, en el desarrollo y administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá, que tengan como política la distribución a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90% de su utilidad neta del período fiscal y que se registren como tal en la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas, en cuyo caso el impuesto sobre la renta de la sociedad de inversión inmobiliaria registrada recaerá sobre los tenedores de sus cuotas de participación, a las tarifas establecidas en los artículos 699 y 700 del Código Fiscal, quedando la sociedad de inversión inmobiliaria registrada obligada a retener el 10% del monto distribuido al momento de realizar cada distribución, en concepto de adelanto de dicho impuesto, retención esta que deberá remitir al fisco dentro de los diez días siguiente a la fecha en que se haga cada distribución y que el contribuyente podrá optar por considerar como el impuesto sobre la renta definitiva a pagar sobre el monto distribuido.

Queda entendido que durante cualquier período fiscal en el que no se efectúe la distribución a los tenedores de las cuotas de participación de no menos del 90% de la utilidad neta o que se efectúen distribuciones inferiores al mínimo establecido en este parágrafo, dicha sociedad de inversión inmobiliaria quedará sujeta a la determinación de las rentas gravables establecidas en el Artículo 699 de este Código.

El Artículo ejecutivo 170 de 1993, estable que aquellas sociedades que se acojan al régimen especial para sociedades de inversión inmobiliaria deberán tener como política la distribución y, además deberán efectivamente distribuir a los tenedores de sus acciones o cuotas de participación no menos del 90% de utilidad neta del período fiscal, con excepción de las siguientes situaciones:

a. Durante los primeros 2 años de registro, la sociedad de inversión inmobiliaria podrá no realizar distribuciones o distribuir un porcentaje inferior al mínimo indicado. Una vez cumplido el plazo estipulado de 2 años de no efectuarse las distribuciones mínimas, la sociedad de inversión inmobiliaria que se acoja al régimen fiscal de que trata el parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal, perderá permanentemente el incentivo fiscal allí otorgado.

b. Durante cualquier período fiscal en que, a juicio del administrador o ente competente de la sociedad de inversión inmobiliaria, por situaciones extraordinarias macroeconómicas o del desempeño o perspectivas del negocio de desarrollo y administración inmobiliaria, se considere conveniente no distribuir el mínimo indicado.

De perdurar la situación por más de un año de la sociedad de inversión inmobiliaria que se acoja al régimen fiscal de que trata el parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal, perderá permanentemente el incentivo fiscal allí otorgado.

La Empresa, también está sujeta a la revisión por parte de las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento del impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios (ITBMS).

17. Administración de riesgo financiero

En el transcurso normal de las operaciones, la Empresa 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.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se origina del efectivo y equivalente de efectivo, depósito en bancos y cuentas por cobrar, 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 Empresa solamente realiza transacciones con entidades del Sistema Bancario Nacional con indicadores de solidez y solvencia normales o superiores del promedio de mercado. En cuentas por cobrar la Empresa monitorea mensualmente el informe de cobros, con el fin de minimizar el efecto de este riesgo en su desempeño financiero.

Riesgo operacional

El riesgo operacional es el riesgo de pérdidas directas o indirectas potenciales, que están asociadas a inadecuados sistemas de control interno, fallas administrativas, fraudes o errores humanos, fuga de información en los sistemas de tecnología e infraestructura, y de factores externos.

El objetivo de la Empresa, es de manejar el riesgo operacional, buscando evitar pérdidas financieras y que ello dañe la reputación. El sistema de control interno, mitiga sus riesgos operacionales utilizando personal de la Empresa y toda la estructura de su sistema de control interno.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de los instrumentos financieros fluctúen debido a cambios en las variables de mercado tales como tasas de interés, tipos de cambio y los precios de mercado.

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 cuentan con sólida solvencia económica.

La tabla que aparece a continuación muestra los activos y pasivos financieros de la Empresa en agrupaciones de vencimiento basadas en el resto del período desde la fecha del estado de situación financiera con respecto a la fecha de vencimiento contractual.

2018	**Valor en libros**	**Monto nominal bruto entradas (salidas)**	**Hasta 1 año**	**De 1 a 5 años**
Activos financieros				
Efectivo y depósitos en bancos	1,359,536	1,359,536	1,359,536	-
Depósitos a plazo	13,171,538	13,171,538	13,171,538	-
Alquileres por cobrar	1,040,715	1,040,715	1,040,715	-
Cuentas por cobrar otras	961,860	961,860	-	961,860
Total	16,533,649	16,533,649	15,571,789	961,860
Pasivos financieros				
Bonos por pagar	(46,683,552)	(46,683,552)	(3,240,696)	(43,442,856)
Posición neta	(30,149,903)	(30,149,903)	12,331,093	(42,480,996)

2017	**Valor en libros**	**Monto nominal bruto entradas (salidas)**	**Hasta 1 año**	**De 1 a 5 años**
Activos financieros				
Efectivo y depósitos en bancos	1,784,914	1,784,914	1,784,914	-
Depósitos a plazo	6,624,240	6,624,240	6,624,240	-
Alquileres por cobrar	1,074,502	1,074,502	1,074,502	-
Cuentas por cobrar otras	1,538,284	1,538,284	-	1,538,284
Total	11,021,940	11,021,940	9,483,656	1,538,284
Pasivos financieros				
Bonos por pagar	(49,651,907)	(49,651,907)	(3,000,000)	(46,651,907)
Posición neta	(38,629,967)	(38,629,967)	6,483,656	(45,113,623)

Administración de riesgo de capital

Los objetivos de la Empresa cuando administra su capital es garantizar la capacidad de la Empresa 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 la deuda que se muestran en el estado de situación financiera 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.

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:

2018	Valor en libros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros					
Efectivo	1,359,536	-	1,359,536	-	1,359,536
Depósitos a plazo	13,171,538	-	13,171,538	-	13,171,538
Alquileres por cobrar	1,040,715	-	-	1,040,715	1,040,715
Cuentas por cobrar otras	961,860	-	-	961,860	961,860
Total de activos financieros	16,533,649	-	14,531,074	2,002,575	16,533,649
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	46,683,552	-	-	46,683,552	46,683,552
Total de pasivos financieros	46,683,552	-	-	46,683,552	46,683,552

2017	Valor en libros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros					
Efectivo	1,784,914	-	1,784,914	-	1,784,914
Depósitos a plazo	6,624,240	-	-	6,624,240	6,624,240
Alquileres por cobrar	1,074,502	-	-	1,074,502	1,074,502
Cuentas por cobrar otras	1,538,284	-	-	1,538,284	1,538,284
Total de activos financieros	11,021,940	-	1,784,914	9,237,026	11,021,940
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	49,651,907	-	-	49,651,907	49,651,907
Total de pasivos financieros	49,651,907	-	-	49,651,907	49,651,907

19. Eventos subsecuentes

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 requiere revelaciones adicionales.

20. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, fueron aprobados por la Junta Directiva y autorizados para su emisión el 27 de marzo de 2019.

*****

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL

REPUBLICA DE PANAMA
TIMBRE NACIONAL
5000.00

NOTARIA DUODECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

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

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Nacional del mismo nombre, a los dieciocho (18) días del mes de febrero del año dos mil diecinueve (2019), ante mí, Licenciada NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO, Notaria Pública Duodécima del Circuito de Panamá, con cédula de Identidad Personal Número ocho – doscientos cincuenta – trescientos treinta y ocho (8-250-338), compareció personalmente **Michael Harrari**, varón, panameño, mayor de edad, casado, con cedula de identidad personal ocho – doscientos cincuenta y dos – doscientos cuatro (8-252-204), presidente y representante legal, **Morris Isaac Harrari**, varón, panameño, mayor de edad, casado, con cedula de identidad personal ocho – ochocientos treinta – seiscientos noventa y tres (8-830-693), secretario, y **Gisela Barsallo**, mujer, panameña, mayor de edad, soltera, con cedula de identidad personal ocho – cuatrocientos ochenta y nueve-ochenta y tres (8-489-83), Contralor, de la sociedad **Bayport Enterprises, S.A.**, Inscrita en el Registro Público a ficha: tres tres nueve seis cero cero (339600), rollo: siete siete dos cuatro (7724) e imagen: tres siete (37), personas a quien conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el acuerdo sostenido entre Bayport Enterprises, S.A. y la Superintendencia de Valores, de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo gravedad de juramento lo siguiente: -- A. – Que cada de los firmantes ha revisado el Estado Financiero anual correspondiente al periodo comprendido del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017. -- B.-Que a sus juicios los Estados Financieros anuales no contienen informaciones o declaraciones falsas, sobre los hechos de importancia ni omiten información sobre hechos de importancia que deben ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dichos informes no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias a las fueran hechas. -- C.- Que a sus juicios los Estados Financieros anuales y cualquiera otra información financiera incluida en los mismos, representas razonablemente y en todos los aspectos, la condición financiera y los resultados de las operaciones de la sociedad Bayport Enterprises, S.A., para el periodo correspondiente del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017. -- D.- Que los firmantes Michael Harrari, Morris Isaac Harrari y Carlos Flores, son responsables del establecimiento y mantenimiento de los controles internos de la empresa Bayport Enterprises, S.A., y han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre Bayport Enterprises, S.A., sean hechas de su conocimiento particularmente durante el periodo en que los reportes han sido preparados. --- E.- Que han evaluado la efectividad de los controles internos de la sociedad Bayport Enterprises, S.A., dentro de los noventa (90) --días previos a la emisión de los Estados Financieros anuales. ----------F.- Que han

presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos, con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha. ----G.- Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de Deloitte, lo siguiente: --G.1. Todas las deficiencias significativas que surjan en marco de diseño y operación de los controles internos que puedan afectar negativamente la capacidad de Bayport Enterprises, S.A., para registrar, procesar y reportar información financiera e indicando a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos. G.2. Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo de ejecución de controles internos de Bayport Enterprises, S.A., ---H.- Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos, la existencia o no de cambios significativos de los controles internos de Bayport Enterprises, S.A., o cualquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas, con respecto a deficiencias o debilidades dentro de la empresa. -- Advertí a los comparecientes que la copia de este Escritura debe ser inscrita y leída como les fue en presencia de los testigos instrumentales DAINA GONZALEZ con cédula de identidad personal número siete -- ciento tres -- ochocientos ochenta y cuatro (7-103-884) y MARTA CABALLERO con cédula de identidad personal número ocho- setecientos trece- dos mil doscientos dos (8-713-2202), ambas mayores de edad, panameñas y vecinas de ésta Ciudad, a quienes conozco, y son hábiles para ejercer el cargo, lo encontraron conforme, le impartieron su aprobación y para constancia lo firman junto con todos los testigos antes mencionados, ante mí, la Notaría, que doy fe.----------

----------MICHAEL HARARI----------MORRIS ISAAC HARARI------

----------PRESIDENTE----------SECRETARIO----------

----------GISELA BARSALLO----------

----------CONTRALOR----------

-DAINA GONZALEZ----------MARTA CABALLERO -------

FIDEICOMISO BAYPORT ENTERPRISES, S. A.
(Administrado por Banistmo
Investment Corporation S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

FIDEICOMISO BAYPORT ENTERPRISES, S. A.
(Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Activos, Pasivos y Activos Netos
Estado de Cambios en los Activos Netos
Estado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

KPMG
Apartado Postal 816-1089
Panamá 5, República de Panamá

Teléfono: (507) 208-0700
Fax: (507) 263-9852
Internet: www.kpmg.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Fiduciario
Banistmo Investment Corporation S. A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Bayport Enterprises, S. A. (en adelante el "Fideicomiso"), que es administrado por Banistmo Investment Corporation S. A., como Agente Fiduciario (en adelante, "el Fiduciario"), que comprenden el estado de activos, pasivos y activos netos al 31 de diciembre de 2018, los estados de cambios en los activos netos y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos han sido preparados en todos sus aspectos importantes, de conformidad con los requerimientos del Fideicomiso Bayport Enterprises, S. A.

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fiduciario de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Asunto de Énfasis - Base de Contabilidad y Restricción en el Uso y Distribución

Llamamos la atención a la nota 2(a) de los estados financieros, la cual describe la base de contabilidad. Los estados financieros han sido preparados para asistir al Fiduciario en cumplir con los requerimientos de información financiera del Fideicomiso Bayport Enterprises, S. A. En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

Nuestro informe es únicamente para el uso e información del Fiduciario, el Fideicomiso Bayport Enterprises, S. A. y no debe ser utilizado o distribuido a otras partes.

KPMG, una sociedad civil panameña, y firma de la red de firmas miembros independiente de KPMG, afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad suiza

Responsabilidades del Fiduciario en relación con los Estados Financieros

El Fiduciario es responsable de la preparación de los estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera del Fideicomiso Bayport Enterprises, S. A., por determinar la aceptabilidad de la base de contabilidad y por el control interno que el Fiduciario determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que el Fiduciario y/o el Fideicomitente tengan la intención de liquidar el Fideicomiso o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista, más que ésta.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

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

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

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

- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fiduciario.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Fiduciario.

- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por el Fiduciario, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

KPMG

Panamá, República de Panamá
11 de febrero de 2019

FIDEICOMISO BAYPORT ENTERPRISES, S. A.
(Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Activos, Pasivos y Activos Netos

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	Nota	2018	2017
Activos			
Depósitos a la vista en bancos	4	1,411,771	657,250
Total de Activos Netos		1,411,771	657,250

El estado de activos, pasivos y activos netos debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

FIDEICOMISO BAYPORT ENTERPRISES, S. A.
(Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Cambios en los Activos Netos

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	Total de activos netos
Saldo al 31 de diciembre de 2016 (No Auditado)	657,250
Saldo al 31 de diciembre de 2017	657,250
Aportes recibidos	754,521
Saldo al 31 de diciembre de 2018	1,411,771

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

FIDEICOMISO BAYPORT ENTERPRISES, S. A.
(Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	Nota	2018	2017
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aportes al Fideicomiso		754,521	0
Flujo de efectivo proveniente de las actividades de financiamiento		754,521	0
Aumento neto en efectivo		754,521	0
Efectivo al inicio del año		657,250	657,250
Efectivo al final del año	4	1,411,771	657,250

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

(1) Información General

El 15 de diciembre de 2016, se firmó el Contrato de Fideicomiso de Garantía (el "Contrato de Fideicomiso de Garantía Local") entre Bayport Enterprises, S. A., como Emisor y Fideicomitente, Banistmo Investment Corporation S. A., como Fiduciario; Banistmo S. A. como Agente de Pago, Registro y Transferencia; y los Beneficiarios o Fideicomisarios son los tenedores de los Bonos.

Este Fideicomiso tiene como finalidad garantizar y facilitar, en definitiva, el pago total de las sumas que el Fideicomitente adeuda o llegue a adeudar en el futuro bajo los Bonos series A Comerciales, incluyendo el capital, los intereses, comisiones, costos, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales, gastos de administración o manejo y gastos de cualquier índole a que haya lugar, de acuerdo con las disposiciones de la Ley No. 1 de 5 de enero de 1984, según la misma ha sido modificada por Ley No. 21 de 10 de mayo de 2017 y sujeto a los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso de Garantía Local. Este Fideicomiso será identificado como Fideicomiso Bayport Enterprises, S. A. (Fideicomiso No. 3136).

Banistmo Investment Corporation S. A. (el "Fiduciario"), es una sociedad anónima constituida el 28 de octubre de 1986 bajo las leyes de la República de Panamá y se dedica principalmente al negocio de administración de fideicomisos y cuentas en plica. El Fiduciario posee licencia fiduciaria concedida por la Superintendencia de Bancos de Panamá. Banistmo S. A., entidad constituida en la República de Panamá, posee el 100% de las acciones emitidas y en circulación de Banistmo Investment Corporation S. A.

El negocio de fideicomisos en Panamá está regulado mediante la Ley No.1 del 5 de enero de 1984 y el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984, modificado por el Decreto Ley No. 43 del 11 de abril de 2017. El fideicomiso se constituye y regirá por las leyes de la República de Panamá, en especial la Ley 1 de 1984, la Ley 44 de 1995 y el Decreto Ejecutivo No.106 de 1995.

Los Fideicomisos son administrados por orden del Fideicomitente y se registran y controlan separadamente de las operaciones regulares de Banistmo Investment Corporation S. A. son funciones del Fiduciario administrar los activos de acuerdo a los parámetros establecidos en los contratos de fideicomisos y realizar todas las transacciones autorizadas como ente fiduciario, la cual refleja como ingreso en sus resultados.

(a) Obligaciones del Fideicomitente

El Fideicomitente se obliga a lo siguiente:

- Entregar al Fiduciario la suma de mil balboas (B/.1,000.00), como aporte inicial al Fideicomiso, que será depositada por el Fiduciario en una cuenta única.

(1) Información General, continuación

- Ceder y traspasar en garantía a favor del Fiduciario bienes inmuebles y cánones de arrendamiento si se da el vencimiento natural de cualquiera de los bonos series comerciales y no se pague dentro los diez (10) días calendarios las sumas adeudadas por virtud de dichos bonos o que los bonos series comerciales se expida una declaración de vencimiento anticipado (en adelante, "Causal de Aporte") y se obliga además a endosar las pólizas de seguros de las fincas hipotecadas; de manera tal que el Fiduciario pueda efectivamente recibir todos los ingresos del Fideicomitente, cuyos flujos serán depositados en la cuenta única. Los cánones de arrendamiento tendrán que cubrir al menos uno punto veinticinco (1.25) veces el pago de capital e intereses de las series comerciales.

- Las cesiones y traspasos se efectuarán mediante contratos cuya forma y contenido sean aceptables al Fiduciario y que en dichos contratos se incluirán las estipulaciones, términos y condiciones que el Fiduciario exige usualmente para operaciones que presenten características similares a la presente y aquellas otras que los asesores legales del Fiduciario estimen convenientes para este caso en particular. El Fideicomitente se obliga a cubrir todos los honorarios y gastos razonables que se llegue a causar en relación con las referidas cesiones y traspasos.

- Las partes convienen en que una vez realizada la cesión, el Fideicomitente podrá continuar cobrando a los arrendatarios de los locales arrendados, y recibiendo directamente en una cuenta bancaria a nombre del Fideicomitente en Banistmo S. A., los montos de los cánones de arrendamiento cedidos en la forma acostumbrada, (en adelante "el Derecho de Cobro"), hasta tanto se de alguna de las Causales de Aporte. A tal efecto, el Fideicomitente, entregara al Fiduciario dentro de un plazo de quince (15) días desde lo firma de la escritura pública, cartas de notificación dirigidas a cada uno de los arrendatarios de los locales arrendados (en adelante las "Notificaciones de Cesión"), debidamente firmadas con la fecha en blanco, a fin de que el Fiduciario pueda hacer entrega de las mismas directamente a los arrendatarios de los locales arrendados, en caso de darse alguno de los eventos de Causales de Aporte. En consecuencia, queda entendido y convenido que, de darse cualquiera de los eventos antes mencionados, el Fiduciario podrá a su opción fechar las notificaciones de cesión y enviar las mismas a los arrendatarios de los locales arrendados, a fin de cobrar directamente de los mismos los montos de los cánones de arrendamiento cedidos y depositar dichos montos en la cuenta única.

(2) Base de Preparación

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados atendiendo requisito de información financiera del Fideicomiso Bayport Enterprises, S. A. y bajo la base del costo histórico.

Estos estados financieros fueron autorizados por el Fiduciario para su emisión el 8 de febrero de 2019.

(2) Base de Preparación, continuación

(b) Moneda Funcional y de Presentación

Estos estados financieros son presentados en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (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 y funcional.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por el Fiduciario en estos estados financieros.

Derecho sobre Bienes Inmuebles y Otros

Están representados por bienes inmuebles y otros cedidos en garantía, recibidos en fideicomiso por el Fiduciario. Los bienes cedidos se presentan al valor de avalúo que tenían al momento en que fueron recibidos en el fideicomiso.

(4) Depósitos a la Vista en Bancos

El Fideicomiso mantiene depósitos a la vista en bancos por la suma de B/.1,411,771 (2017: B/.657,250).

(5) Derechos sobre Bienes Inmuebles y Otros

Al 31 de diciembre de 2018, el Fiduciario mantiene en cuentas de orden los derechos sobre bienes inmuebles y otros hasta por la suma de B/.60,000,000 (2017: B/.60,000,000), a fin de garantizar el pago del capital, intereses, comisiones, costos, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales y gastos de cualquier otra índole a que hubiere lugar por razón de bonos de las series comerciales, así como para garantizar el fiel y exacto cumplimiento de las obligaciones derivadas de dichos Bonos cuyo incumplimiento conlleve el vencimiento anticipado de los mismos, por todo el tiempo que cualquiera de dichas obligaciones subsista. El Fideicomiso cuenta con avalúos sobre estos bienes inmuebles por un monto de B/.83,340,000 (2017: B/.81,900,000).

(6) Contingencias

Conforme al mejor conocimiento del Fiduciario, el Fideicomiso no está involucrado en litigios o reclamación alguna que sea probable que origine un efecto adverso significativo en su situación financiera o su desempeño financiero.