Bayport Enterprises, S.A.

Estados financieros por el trimestre terminado el 31 de marzo de 2018 e Informe del Contador Público Autorizado

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

INFORME DE COMPILACION

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

Sobre la base de la información proporcionada por la Administración hemos compilado, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad aplicable a trabajos de compilación, el estado de situación financiera de **Bayport Enterprises, S.A.** al 31 de marzo de 2018 y el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo por el período terminado al 31 de marzo de 2018.

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

Gisela Barsallo
Contador Público Autorizado
Licencia de idoneidad No. 8979

25 de mayo de 2018
Panamá, Rep. de Panamá

Bayport Enterprises, S.A.
(Panamá, República de Panamá)

Informe de Compilación del Contador Público Autorizado y Estados Financieros al 31 de marzo de 2018

Contenido	Páginas
Informe de compilación del contador público autorizado	1
Estado de situación financiera	2
Estado de ganancia o pérdida	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 – 29

Bayport Enterprises, S.A.

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

Activos	Notas	marzo 2018 (Compilado)	marzo 2017 (Compilado)
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivos	4	1,647,183	6,507,347
Depósitos a Plazo Fijo	4	6,867,391	-
Fondo de fideicomiso con uso específico	6	1,407,250	656,250
Cuentas por cobrar clientes y otras	5	1,081,630	1,043,529
Cuentas por cobrar relacionadas	7	193,980	-
Gastos e impuestos pagados por anticipado	8	214,525	884,843
Total de activos corrientes		11,411,959	9,091,969
Activos no corrientes:			
Cuentas por cobrar otras	5	1,568,137	1,445,459
Adelanto para compra de terreno	10	4,198,831	4,198,831
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	9	455,507	405,677
Propiedades de inversión, netas	11	54,128,312	56,695,277
Otros activos		58,139	56,519
Total de activos no corrientes		60,408,926	62,801,763
Total de activos		71,820,885	71,893,732
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Bonos por pagar	13	3,060,174	-
Cuentas por pagar proveedores		536,250	1,394,875
Gastos e impuestos acumulados por pagar	12	518,051	217,736
Total de pasivos corrientes		4,114,475	1,612,611
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar	13	45,849,644	49,628,173
Pasivo por impuesto diferido	16	85,046	92,957
Depósitos en garantía por pagar		1,974,141	1,908,705
Total de pasivos no corrientes		47,908,831	51,661,765
Total de pasivos		52,023,306	53,274,376
Patrimonio:			
Capital en acciones	14	100,000	41,000
Utilidades retenidas		20,744,535	19,561,179
Impuesto complementario		(1,046,955)	(982,823)
Total de patrimonio		19,797,580	18,619,356
Total de pasivos y patrimonio		71,820,885	71,893,732

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

Bayport Enterprises, S.A.

Estado de ganancia o pérdida
por el trimestre terminado el 31 de marzo de 2018
(En balboas)

	Notas	marzo 2018 (Compilado)	marzo 2017 (Compilado)
Ingresos por alquiler		3,427,265	3,676,954
Otros ingresos		243,395	132,442
Depreciación y amortización	9,11	(766,065)	(734,720)
Otros gastos	15	(875,043)	(596,374)
Costos financieros		(664,600)	(656,539)
Utilidad antes de impuesto		1,364,952	1,821,763
Impuesto sobre la renta diferido	16	1,978	1,978
Impuesto sobre la renta corriente	16	-	-
Utilidad neta		1,366,930	1,823,741

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

Bayport Enterprises, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio
por el trimestre terminado el 31 de marzo de 2018
(En balboas)

	Nota	Capital en acciones	Utilidades retenidas	Impuesto complementario	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2016	14	41,000	17,737,438	(982,823)	16,795,615
Utilidad neta		-	1,640,167	-	1,640,167
Impuesto complementario		-	-	(64,132)	(64,132)
Capital en Acciones		59,000	-	-	59,000
Saldo al 31 de diciembre de 2017 (Auditado)	14	100,000	19,377,605	(1,046,955)	18,430,650
Utilidad neta		-	1,366,930	-	1,366,930
Impuesto complementario		-	-	-	-
Capital en Acciones		-	-	-	-
Saldo al 31 de marzo de 2018 (Compilado)	14	100,000	20,744,535	(1,046,955)	19,797,580

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

Bayport Enterprises, S.A.

Estado de flujos de efectivo
por el trimestre terminado el 31 de marzo de 2018
(En balboas)

	Notas	marzo 2018 (Compilado)	marzo 2017 (Compilado)
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta		1,366,930	1,823,741
Ajustes por:			
Costos financieros		664,600	656,539
Depreciación y amortización	9, 11	766,065	734,720
Impuesto sobre la renta corriente	16	-	-
Impuesto sobre la renta diferido	16	(1,978)	(1,978)
		2,795,617	3,213,022
Cambios en activos y pasivos que involucran efectivo:			
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar clientes y otras		(7,128)	(61,810)
Aumento en gastos e impuestos pagados por anticipado		(75,296)	(148,912)
Aumento en cuentas por cobrar relacionadas		(24,337)	-
Disminución (aumento) en cuenta por cobrar otras		(29,853)	(55,160)
Aumento en otros activos		-	-
Aumento en cuentas por pagar proveedores		(200,227)	193,858
(Disminución) aumento en gastos e impuestos acumulados por pagar		(194,841)	(45,371)
Aumento en depósitos en garantía por pagar		11,058	20,206
Efectivo proveniente de las actividades de operación		2,274,993	3,115,833
Impuesto sobre la renta pagado			
Intereses pagados		(664,600)	(656,539)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		1,610,393	2,459,294
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Depósitos a plazo fijo con vencimientos mayores a 90 días		(243,151)	-
Adquisiciones de activo fijo	9	(11,478)	
Adelanto para compra de terreno			
Adiciones en propiedades de inversión	11	(1,406)	(93,051)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(256,035)	(93,051)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Impuesto complementario		-	-
Capital en acciones		-	-
Fondo de fideicomiso	6	(750,000)	-
Bonos por pagar	13	(742,089)	7,911
Cuentas por pagar partes relacionadas		-	31,930
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de financiamiento		(1,492,089)	39,841
Aumento (disminución) neta de efectivo		(137,731)	2,406,084
Efectivo al inicio del año		1,784,914	4,101,263
Efectivo al final del año	4	1,647,183	6,507,347

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.

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

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

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

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

NIIF 9 Instrumentos financieros

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

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

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

- Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro del modelo de negocios cuyo objetivo sea obtener los flujos de efectivo contractuales, (ii) posea flujos de efectivo contractuales que solo constituyan pagos del capital y participaciones sobre el importe del capital pendiente que deban medirse al costo amortizado (neto de cualquier pérdida por deterioro), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), en cumplimiento con esta opción.

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

- Todos los otros instrumentos de deuda deben medirse a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL).

- Todas las inversiones del patrimonio se medirán en el estado de situación financiera al valor razonable, con ganancias y pérdidas reconocidas en el estado de ganancias y pérdidas, salvo si la inversión del patrimonio se mantiene para negociar, en ese caso, se puede tomar una decisión irrevocable en el reconocimiento inicial para medir la inversión al FVTOCI, con un ingreso por dividendos que se reconoce en ganancia o pérdida.

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

Fase 2: metodología de deterioro

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

Fase 3: Contabilidad de cobertura

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

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

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

Emitida en mayo de 2014, la NIIF 15 proporciona un marco integral para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, pues sustituye y elimina todos los requisitos de ingresos existentes en las NIIF (NIC 11 - Contratos de construcción, la NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias, CINIIF 13 - Programas de fidelización de clientes, CINIIF 15 Acuerdos para la Construcción de Inmuebles, CINIIF 18 - Transferencias de activos procedentes de Clientes y SIC 31 - Ingresos - Permutas de Servicios de Publicidad) y se aplica a todos los ingresos derivados de contratos con clientes. También proporciona unos criterios para el reconocimiento de costos incurridos en el cumplimiento de un contrato que no esté dentro del alcance de otra norma (por ejemplo NIC 2 Inventarios, NIC 16 - Propiedad, planta y equipo y NIC - 38 Activos Intangibles).

Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2018. Se permite su aplicación anticipada y en tal caso se revelará el hecho. Esta nueva norma es más prescriptiva que la actual NIIF y ofrece más guías de aplicación. Los requisitos de información son también más extensos. La adopción será un asunto importante con posibles cambios en la contabilidad, los sistemas y los procesos.

NIIF 16 – Arrendamientos

Emitida el 13 de enero de 2016, la NIIF 16 – Arrendamientos, especifica cómo se reconocerá, medirá, presentará y revelará los arrendamientos por parte de las entidades. La Norma proporciona un modelo contable único de arrendatario, con la distinción entre arrendatarios operativos y financieros, que requiere a los arrendatarios a reconocer activos y pasivos para todos los arrendamientos, a menos que el plazo del arrendamiento sea de 12 meses o menos o el activo subyacente tiene un valor bajo a tenerse en cuenta por el simple reconocimiento de un gasto, por lo general linealmente, durante el plazo de arrendamiento. Los arrendadores siguen clasificando los arredramientos como operativos o financieros, con el enfoque de la NIIF16 a la contabilidad del arrendador que representa sustancialmente sin cambios con respecto a su predecesora, la NIC 17. La NIIF 16 reemplaza a la NIC 17 y sus interpretaciones correspondientes.

La norma es efectiva para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019, con aplicaciones temprana permitida si la NIIF 15 se ha aplicado.

2.2 Mejoras anuales a las NIIF

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

NIIF 2 – Pagos Basados en Acciones

Las enmiendas al IFRS 2 aclaran que la contabilidad por los efectos que las condiciones de consolidación de la concesión y las condiciones de no consolidación de la concesión tienen en los pagos basados en acciones liquidados en efectivo deben seguir el mismo enfoque que para los pagos basados en acciones liquidados en patrimonio. Esto significa que Las condiciones de mercado y las condiciones de no consolidación de la concesión se tienen en cuenta cuando se estime el valor razonable del pago basado en acciones liquidado en efectivo; mientras que las condiciones de servicio y las condiciones que no son de mercado no se tienen en cuenta cuando se estime el valor razonable, pero en lugar de ello se tienen en cuenta mediante ajustar el número de las recompensas incluidas en la medición del pasivo.

Los efectos de todas las condiciones serán revisados al final de cada período de presentación de reporte (diferente a los pagos basados en acciones liquidados en patrimonio, para los cuales el valor razonable sea fijado a la fecha del otorgamiento), significando que el pasivo acumulado reconocido es igual al efectivo eventualmente pagado.

La norma es efectiva para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2018, con aplicaciones temprana permitida

NIC 7 - Iniciativa de divulgación

La enmienda a la NIC 7, "Iniciativa de divulgación", introduce nuevos requisitos de revelación que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones provenientes de las actividades de financiamiento, incluyendo tanto los cambios originados por flujos de efectivo y por cambios no monetarios. Establece que una manera de cumplir con el requerimiento de divulgación es proporcionando una reconciliación entre los saldos iniciales y finales en el estado de situación financiera de las obligaciones originadas de las actividades de financiamiento. Cuando una entidad revela tal reconciliación, deberá proveer información suficiente que permita a los usuarios de los estados financieros vincular conceptos incluidos en la reconciliación con el estado de situación financiera y el estado de flujos de efectivo. La Empresa adoptará esta enmienda a partir del 1 de enero de 2017.

NIC 12 - Reconocimiento de impuestos diferidos activos para pérdidas no realizadas

La enmienda a la NIC 12, "Reconocimiento de impuestos diferidos activos para pérdidas no realizadas", aclara que cuando una entidad evalúa si ganancias fiscales estarán disponibles contra las que se pueda utilizar una diferencia temporal deducible, deberá considerar si la legislación fiscal restringe las fuentes de ganancias fiscales contra las que pueda hacer deducciones sobre la reversión de la diferencia temporal deducible. Si la legislación fiscal no impone tales restricciones, la entidad evaluará una diferencia temporal deducible en combinación con todas sus otras diferencias temporarias deducibles. Sin embargo, si la legislación fiscal restringe la utilización de pérdidas a deducir contra un tipo específico de ingreso, una diferencia temporal deducible deberá ser evaluada en combinación solamente con otras diferencias temporales deducibles del tipo correspondiente. La estimación de probables ganancias fiscales futuras puede incluir la recuperación de algunos de los activos de la Empresa por arriba de su valor en libros si existen suficientes evidencias de que es probable que la entidad logre esto. La Empresa adoptará esta enmienda a partir del 1 de enero de 2017.

3. Base de presentación y políticas de contabilidad más significativas

Declaración de cumplimiento

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

Base de preparación

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

Políticas de contabilidad 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 Instrumentos financieros

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

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

3.2 Activos financieros

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

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

Efectivo

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

Deterioro de activos financieros

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

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

M, B.

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

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

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

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

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

Baja en activos financieros

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

Clasificación de activos financieros entre corrientes y no corrientes

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

3.3 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio

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

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

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

Cuentas por pagar proveedores

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

Clasificación de pasivos entre corrientes y no corrientes

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

Baja en pasivos financieros

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

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

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

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

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

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

Compensación de instrumentos financieros

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

Capital accionario

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

Baja en pasivos financieros

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

3.4 Cuentas por cobrar clientes y otras

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

3.5 Propiedades, mobiliario y equipo

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

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

	Vida útil
Mobiliario y equipo	5 - 10 años

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

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

3.6 Propiedades de inversión, 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.

3.7 Préstamos bancarios

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

3.8 Valor razonable

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

El valor razonable se determina:

- Con base en precios cotizados en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Empresa puede acceder en la fecha de la medición (nivel 1).

- Con base en técnicas de valuación comúnmente usadas por los participantes del mercado que utilizan variables distintas de los precios cotizados que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente (nivel 2).

- Con base en técnicas de valuación internas de descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valoración, utilizando variables estimadas por la Empresa no observables para el activo o pasivo, en ausencia de variables observadas en el mercado (nivel 3).

3.9 Reconocimiento de ingresos

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

3.10 Reconocimiento de gastos

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

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

3.11 Impuesto sobre la renta

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

4. Efectivo y equivalentes de efectivos

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

	31 de marzo 2018 (compilado)	31 de marzo 2017 (compilado)
Caja Menuda	250	-
Depósitos a la vista en bancos	1,646,933	6,507,347
Depósitos a plazo en banco	6,867,391	-
Total	8,514,574	6,507,347
Menos:		
Depósitos a plazo en bancos con vencimientos originales mayores a 90 dias	-	-
Total	8,514,574	6,507,347

Los depósitos a plazo fijo mantienen una tasa de interés anual de entre 3.50% a 4.10% al vencimiento.

5. Cuentas por cobrar clientes y otras

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

	31 de marzo 2018 (compilado)			31 de marzo 2017 (compilado)
	Corriente	No corriente	Total	
Alquileres por cobrar	1,081,630	-	1,081,630	1,043,529
Cuentas por cobrar otras	-	1,568,137	1,568,137	1,445,429
Total	1,081,630	1,568,137	2,649,767	2,488,958

El período promedio de crédito sobre los alquileres es de 90 días.

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

6. Fondo de fideicomiso con uso específico

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

	Porción corriente	Porción no corriente	31 de marzo 2018 (compilado)	31 de marzo 2017 (compilado)
Cuentas de servicio de deuda	1,407,250	-	1,407,250	656,250
Total	1,407,250	-	1,407,250	656,250

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:

	31 de marzo 2018 (compilado)	31 de marzo 2017 (compilado)
Activos:		
Cuentas por Cobrar		
Lowgate Inc.	193,980	(31,930)
Total	193,980	(31,930)
Transacciones entre partes relacionadas		
Gastos de servicios administrativos	362,780	122,667

8. Gastos e impuestos pagados por anticipados

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

	31 de marzo 2018 (compilado)	31 de marzo 2017 (compilado)
Impuesto sobre la renta estimada	-	261,125
Impuesto de Transferencia de Bienes Muebles y Servicios - ITBMS	28,126	(1,986)
Otros gastos pagados por anticipado	186,399	625,702
Total	214,525	884,841

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	11,478	11,478
Al 31 de marzo de 2018 (compilado)	5,580,655	5,580,655
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	(24,662)	(24,662)
Al 31 de marzo de 2018 (compilado)	(5,125,148)	(5,125,148)
Valor en libros		
Al 31 de marzo de 2018 (compilado)	455,507	455,507
Al 31 de marzo de 2017 (compilado)	405,677	405,677

10. Adelanto para compra de terreno

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

	31 de marzo de 2018 (compilado)	31 de marzo de 2017 (compilado)
Anticipo para compra de terreno	4,198,831	4,198,831
Total	4,198,831	4,198,831

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

11. Propiedades de inversión, netas

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

	Terreno	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
Retiros		-	(355,345)	(355,345)
Al 31 de diciembre de 2017	7,292,451	81,554,754	467,833	89,315,038
Adiciones	-	1,405	-	1,405
Reclasificaciones	-	367,833		367,833
Retiros	-	-	(367,833)	(367,833)
Al 31 de marzo de 2018 (compilado)	7,292,451	81,923,992	100,000	82,023,992
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	-	(741,403)	-	(741,403)
Al 31 de marzo de 2018 (compilado)	-	(35,188,131)	-	(35,188,131)
Valor en libros				
Al 31 de marzo de 2018 (compilado)	7,292,451	46,735,861	100,000	54,128,312
Al 31 de marzo de 2017 (compilado)	7,292,451	48,579,648	823,178	56,695,277

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

Propiedades de inversión	31 de marzo 2018 (compilado)	31 de marzo 2017 (compilado)
P.H. Plaza Credicorp Bank Panamá	46,999,333	50,150,000
P.H. Albrook Commercial Park	11,733,333	13,900,000
Plaza New York	14,767,333	18,000,000
P.H. Torre de las Américas - Torre A, B y C	145,168,666	151,000,000
Total	218,668,665	233,050,000

Los informes de avalúos de propiedades de inversión se encuentran valorizados según renta, tienen fecha de febrero 2018.

Los ingresos por alquiler de propiedades de inversión del período ascendieron a B/. 3,427,265 (marzo 2017: B/.3,676,954).

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

12. Gastos e impuestos acumulados por pagar

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

	31 de marzo 2018 (compilado)	31 de marzo 2017 (compilado)
Adelantos recibidos de clientes	509,868	209,553
Impuesto sobre la renta por pagar	-	-
Retenciones por pagar	8,183	8,183
Total	518,051	217,736

13. Bonos por pagar

El saldo de bonos por pagar se detalla a continuación:

	31 de marzo 2018 (compilado)	31 de marzo 2017 (compilado)
Bonos corporativos con vencimiento en 2028	50,000,000	50,000,000
Menos:		
Costo de emisión de deuda	(340,182)	(371,827)
Amortización a la deuda	(750,000)	-
Total	48,909,818	49,628,173
Menos: Bonos por Pagar a Corto Plazo	(3,060,174)	-
Total	45,849,644	49,628,173

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 notificada por el emisor a la Superintendencia de Mercado de Valores y Bolsa de Valores de Panamá mediante suplemento a más tardar tres (3) días hábiles antes de la fecha de oferta de la respectiva serie a emitir.

Con base en lo anterior y con fecha 19 de diciembre de 2016, Bayport Enterprise, S.A. emitió una primera serie comercial Bonos Corporativos por B/.50,000,000 a un plazo de 12 años, con un periodo de gracia de un año y amortización gradual.

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

	Capital	Intereses
Año 2017	-	2,661,458
Año 2018	3,000,000	2,601,411
Año 2019	3,240,696	2,436,906
Año 2020	3,500,703	2,373,469
Año 2021	3,781,570	2,165,681
Año 2022	4,084,973	2,040,553
Año 2023	4,412,718	1,850,880
Año 2024	4,766,758	1,645,631
Año 2025	5,149,204	1,365,498
Año 2026	5,562,335	1,034,772
Año 2027	6,008,611	668,722
Año 2028	6,492,432	265,676
Total de pagos a futuro	50,000,000	21,110,657

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 compañías Vaxhaul 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.

14. Capital en acciones

El capital pagado está compuesto de la siguiente manera:

	Acciones comunes				31 de marzo 2018 (compilado)	31 de marzo 2017 (compilado)
	Autorizadas	Emitidas	Pagadas	Valor nominal		
Acciones Comunes	400	400	41,000	SVN	-	41,000
Acciones Tipo A	100,000	100,000	-	1	100,000	-
Acciones Tipo B	20,000	-	-	SVN	-	-
					100,000	41,000

15. Otros gastos

Los otros gastos se detallan a continuación:

	31 de marzo 2018 (compilado)	31 de marzo 2017 (compilado)
Servicios administrativos	362,780	122,667
Reparaciones y mantenimientos	134,317	187,049
Seguros generales	-	1,250
Honorarios profesionales y legales	250,079	183,664
Gastos no deducibles	25,209	5,198
Impuestos generales	2,233	1,122
Comisiones	10,278	28,532
Gastos bancarios	956	745
Otros gastos	4,317	6,949
Electricidad, agua y teléfono	44,566	29,658
Vigilancia	32,858	21,165
Propaganda, atenciones y compromisos	7,450	8,375
Total	875,043	596,374

16. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta, inclusive la del año terminado el 31 de diciembre de 2017, están sujetas a revisión por las autoridades fiscales para los tres últimos años fiscales de las Empresas, según regulaciones vigentes.

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

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

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

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

	31 de marzo de 2017 (compilado)	31 de marzo de 2017 (compilado)
Método tradicional:		
Efecto de la utilidad antes de impuesto según el estado de ganancias o pérdidas	-	-
Efecto en ingresos exentos	-	-
Efecto arrastre de pérdida	-	-
Efecto de los gastos no deducibles	-	-
Impuesto diferido pasivo	1,978	1,978
Impuesto sobre la renta (25%)	1,978	1,978

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

	31 de marzo de 2018 (compilado)	31 de marzo de 2017 (compilado)
Impuesto sobre la renta diferido pasivo, no corriente:		
Costo de Emisión de Bonos	(85,046)	(92,957)
Impuesto sobre la renta diferido pasivo, no corriente, neto	(85,046)	(92,957)

17. Administración de Riesgo Financiero

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

Riesgo de flujos de efectivo sobre tasas de interés

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

Riesgo de crédito

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

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

Riesgo operacional

El riego operacional es el riesgo de pérdidas directas i 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, 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 a los flujos de efectivo futuros de los instrumentos financieros fluctúe debido a cambios en las variables del mercado tales como tasas de interés, tipos de cambio y los precios del 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 no solo están comprometidos con el proyecto sino también cuentas 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.

31 de marzo de 2018 (compilado)	Valor en libros	Monto nominal bruto entradas (salidas)	Hasta 1 año	De 1 a 5 años
Activos financieros				
Efectivo y depósitos en bancos	1,647,183	1,647,183	1,647,183	-
Depósitos a plazo	6,867,391	6,867,391	6,867,391	-
Alquileres por cobrar	1,081,630	1,081,630	1,081,630	-
Cuentas por cobrar otras	1,568,137	1,568,137	-	1,568,137
Total	11,164,341	11,164,341	9,596,204	1,568,137
Pasivos financieros				
Bonos por pagar	(48,909,818)	(48,909,818)	(3,060,174)	(45,849,644)
Posición neta	(37,745,477)	(37,745,477)	6,536,030	(44,281,507)

31 de marzo de 2017 (compilado)	Valor en libros	Monto nominal bruto entradas (salidas)	Hasta 1 año	De 1 a 5 años
Activos financieros				
Efectivo y depósitos en bancos	6,507,347	6,507,347	6,507,347	-
Depósitos a plazo	-	-	-	-
Alquileres por cobrar	1,043,529	1,043,529	1,043,529	-
Cuentas por cobrar otras	1,445,459	1,445,459	-	1,445,459
Total	8,996,335	8,996,335	7,550,876	1,445,459
Pasivos financieros				
Bonos por pagar	(49,628,173)	(49,628,173)	-	(49,628,173)
Posición neta	(40,631,838)	(40,631,838)	7,550,876	(48,182,714)

Administración de riesgo de capital

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

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

18. Valor razonable de instrumentos financieros

Medición del valor razonable

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

- Con base en precios cotizados en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Empresa puede acceder en la fecha de la medición (nivel 1).

- Con base en técnicas de valuación comúnmente usadas por los participantes del mercado que utilizan variables distintas de los precios cotizados que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente (nivel 2).

- Con base en técnicas de valuación internas de descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valoración, utilizando variables estimadas por la Empresa no observables para el activo o pasivo, en ausencia de variables observadas en el mercado (nivel 3).

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

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:

	31 de marzo de 2018 (compilado)				
	Valor en libros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros					
Efectivo	1,647,183		-	1,647,183	1,647,183
Depósitos a plazos	6,867,391			6,867,391	6,867,391
Cuentas por cobrar clientes	1,081,630		-	1,081,630	1,081,630
Cuentas por cobra otras	1,568,137		-	1,568,137	1,568,137
Total de activos financieros	11,164,341	-	-	11,164,341	11,164,341
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	48,909,818	-	-	48,909,818	48,909,818
Total de pasivos financieros	48,909,818	-	-	48,909,818	48,909,818

	31 de marzo de 2017 (compilado)				
	Valor en libros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros					
Efectivo	6,507,347	-	6,507,347	-	6,507,347
Cuentas por cobrar clientes	1,043,529	-	1,043,529	-	1,043,529
Cuentas por cobrar otras	1,445,459	-	1,445,459	-	1,445,459
Total de activos financieros	8,996,335	-	8,996,335	-	8,996,335
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	49,628,173	-	49,628,173	-	49,628,173
Total de pasivos financieros	49,628,173	-	49,628,173	-	49,628,173

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 trimestre terminado al 31 de marzo de 2018, fueron aprobados por la Gerencia General y autorizados para su emisión el 25 de mayo de 2018.

* * * * * *

M.B.

Banistmo

CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Bonos Corporativos Rotativos por US$200,000,000.00

Banistmo Investment Corporation S.A., autorizada para ejercer el negocio de fideicomiso al amparo de la licencia fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, con número 3-93 del 26 de octubre de 1993, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso 3136, bajo el Contrato de Fideicomiso suscrito el 15 de diciembre de 2016 entre Bayport Enterprises S.A. como Fideicomitente y Emisor, y Banistmo S.A., como Agente de Pago, certifica que (todos los términos en mayúsculas que no aparezcan definidos en esta certificación tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso):

1. **Nombre del Emisor**: Bayport Enterprises, S.A. tiene un fideicomiso panameño constituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso de acuerdo con la Ley 1 de 5 de enero de 1984.

2. **Resolución de registro de valor**: La Emisión fue autorizada para su venta en oferta pública por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante la Resolución No. SMV-778-16 del 01 de diciembre de 2016.

3. **Monto Total Registrado**: Oferta pública de bonos corporativos rotativos (los "Bonos Corporativos" o los "Bonos") por un valor nominal de hasta Doscientos Millones con 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América (US$200,000,000.00) a emitirse bajo un programa rotativo. Bajo el programa, los Bonos se emitirán en varias series y dichas series podrán ser catalogadas como Series Comerciales o Series Subordinadas. Los Bonos de las Series Subordinadas no contarán con garantías.

4. **Total de Patrimonio Administrado del Fideicomiso:** Los activos que integran el Patrimonio Administrado al 31 de marzo de 2018 del Fideicomiso Fid. 3136 ascendían a US$ 1,407,250.00

5. **Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso**: El saldo de capital de los Bonos Emitidos y en Circulación al 31 de marzo de 2018 era de USD49,250,000.00, correspondiente a la serie a continuación detallada:

Serie	Monto Emitido USD	Monto en Circulación USD	Tasa Vigente	Vencimiento
SERIE COMERCIAL A	50,000.000.00	49,250,000.00	5.250000%	21-DIC-2028

6. **Indicar que los bienes fideicomitidos se encuentran debidamente endosados a su favor (nombre de la Fiduciaria):** El Fideicomiso 3136, al cierre del 31 de marzo de 2018 mantenía los activos fiduciarios debidamente transferidos a Banistmo Investment Corporation S.A., en calidad de Fiduciario.

7. **Desglose de la composición de los bienes fideicomitidos:**

Nombre de los Bienes	Detalle	Valor de los Bienes	% de Composición de los Bienes	Vencimiento
Depósitos en Banco-BISA PARA FID 3136	Una Cuenta de Ahorros Local	1,407,250	100%	A la vista
Derecho de Hipoteca sobre Fincas(1)	88 Oficinas ubicadas en el PH Torre Las Américas, Punta Pacifica, Provincia de Panamá		0%	Vencimiento de la obligación
Derechos sobre Póliza de Seguro Sobre los Bienes Hipotecados(2)	Una Póliza de Incendio- Cía. Internacional de Seguros, S.A.		0%	Vigente
		1,407,250	**100%**	

(1) Primera Hipoteca y Anticresis a favor del Fiduciario hasta por la suma de USD60,000,000
(2) Endoso a favor del Fiduciario hasta por la suma de USD230,333,865

En virtud del Contrato de Cesión, Bayport Enterprises S.A, tienen asignados los siguientes derechos cedidos a favor del fideicomiso 3136

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

8. **Concentración de Activos Fiduciarios**: Un 100% del total de los activos en fideicomiso están concentrados en Derechos sobre Bienes Inmuebles mediante una primera hipoteca y anticresis sobre fincas propiedad del emisor según Escritura Pública 33,999 del 15 de diciembre de 2016.

9. **Clasificación de los Bienes Fideicomitidos según su vencimiento:**

Al 31 de marzo de 2018 la clasificación de los activos fideicomitidos según su vencimiento se presenta a continuación:

	A la Vista	Total
Activos		
Depósitos en banco	1,407,250	1,407,250
Total de activos	**1,407,250**	**1,407,250**

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

11. El Fideicomiso 3136 no mantiene valor residual de los activos fideicomitidos, ya que no posee activos en moneda distinta a la moneda de curso legal de Panamá.

12. Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres:

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

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

    Conforme al Prospecto Informativo y los documentos de la Emisión, la cobertura de ciento veinte por ciento (120%)= del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos Series Comerciales emitidos a la fecha.

Hipoteca de Bienes Inmuebles	60,000,000.00	122%
Bonos emitidos y en circulación	49,250,000.00	
Cobertura de Deuda sobre Patrimonio*		
Patrimonio del Fideicomiso	1,407,250.00	2.86%
Bonos emitidos y en circulación	49,250,000.00	

    *Este tipo de cálculo no es aplicable a esta emisión, sólo se presenta el cálculo para cumplimiento de la Circular emitida por la SMV.

14. El Fideicomiso 3136 sólo garantiza la emisión descrita en el numeral 2 de esta certificación.

EN FE DE LO CUAL, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 10 de mayo de 2017.

Banistmo Investment Corporation S.A., en calidad de Fiduciario Local bajo el Contrato de Fideicomiso

Por: _____
Nombre: Dayra Santana
Cargo: Firma Autorizada

Por: _____
Nombre: Zayuri Escobar
Cargo: Firma Autorizada

REPUBLICA DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

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

ANEXO No.2

FORMULARIO IN-T

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el 31 de marzo 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
Número de Teléfono y Fax del Emisor	Teléfono (507) 205-8000; Fax 205-8424
Dirección del Emisor	Calle 50, Plaza Credicorp Bank, Piso 24, Ciudad de Panamá, República de Panamá
Dirección de correo Electrónico del Emisor:	martinez@plazareg.com

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

I PARTE

ANÁLISI DE RESULTADOS FINACIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

La liquidez de Bayport constituida por las cuentas Efectivo y equivalente de efectivo y Depósitos a Plazo Fijo aumentó en $2.0 millones pasando de $6.5 millones a $8.5 millones.

Los activos corrientes del Emisor aumentaron por US$2.3 de US$9.0 millones al 31 de marzo de 2017 a US$11.4 millones al 31 de marzo 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$(2.4) millones de US$62.8 millones al 31 de marzo de 2017 a US$60.4 millones al 31 de marzo de 2018.

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

(USD $)	31-mar-18	31-mar-17
LIQUIDEZ		
Activo Circulante	11,411,959	9,091,969
Pasivo Circulante	1,054,301	1,612,611
Índice de Liquidez	10.82	5.64

B. Recursos de Capital

El Patrimonio Total del Emisor aumentó de US$18.6 millones al 31 de marzo de 2017 a US$19.8 millones al 31 de marzo de 2018, debido a US$1.3 millones en utilidad neta del periodo.

Por otro lado, los Pasivos Totales del Emisor disminuyeron US$(1.2) millones, pasando de US$53.2 millones al 31 de marzo de 2017 a US$52.0 millones al 31 de marzo de 2018, debido principalmente a la disminución de (i) cuentas por pagar por US$(858) mil, pasando de US$1.4 millones a US$536 mil, (ii) abono al capital de los bonos por pagar por US$(718) mil, pasando de US$49.6 millones a US$48.9 millones.

Las obligaciones financieras al 31 de marzo de 2018 por US$48.9 millones representan el principal pasivo del Emisor, representando el 94.02% del total de pasivos.

Los Pasivos Corrientes disminuyeron por US$(558) mil, de US$1.6 millones al 31 de marzo de 2017, a US$1.0 millones al 31 de marzo de 2018, representando una disminución del (34.6) %. Esto se debió a la cancelación de cuentas por pagar por US$858 mil, pasando de US$1.4 millones al 31 de marzo de 2017 a US$536 mil al 31 de marzo de 2018.

Durante el mismo periodo los Pasivos No Corrientes disminuyeron US$(692) mil de US$51.6 millones a 31 de marzo de 2017 a US$50.7 millones a 31 de marzo de 2018, distribuidos entre las el abono a capital realizado al bono y los depósitos en garantía recibidos de clientes.

Del 31 de marzo de 2017 al 31 de marzo de 2018, la razón Pasivos Totales /Total Patrimonio disminuyó ligeramente de 2.86 a 2.63 veces, debido a la utilidad del periodo que fortalece el patrimonio.

Los Activos Totales del Emisor al 31 de marzo de 2018 fueron financiados en un 72.43% (US$52.0 millones) con recursos externos y un 27.57% (US$19.8 millones) con Patrimonio.

C. Resultados de las Operaciones.

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

La sumatoria de los ingresos por alquiler y otros ingresos para el primer trimestre del año se situaron en US$3.6 millones, compuesto en su mayor parte por ingresos por alquileres por US$3.4 millones y otros ingresos por US$243 mil al 31 de marzo de 2018.

Por su parte los Gastos de Operación se mostraron al 31 de marzo de 2018 por US$875 mil, siendo los más representativos: Servicios Administrativos por US$362 mil, Reparaciones y Mantenimientos por $134 mil y Honorarios Profesionales y Legales $250 mil durante el primer trimestre de 2016.

El Gasto de Depreciación fue del orden de US$766 mil.

Por otro lado, los gastos financieros totalizaron en US$664 mil, producto del servicio a deuda por la emisión de Bonos Corporativos.

Como resultado de lo anterior la Utilidad Neta a 31 de marzo de 2018 terminó en US$1.3 millones, el cual equivale a un 37.24% de los ingresos, la mayor parte de los gastos del periodo se generan en el segundo semestre del año.

D. Análisis de Perspectivas.

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

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

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

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

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

II PARTE

ESTADO DE SITUACION FINACIERA	31-mar-18	31-mar-17
Ingresos totales	3,670,660	3,809,396
Costos y gastos	(1,539,643)	(1,252,913)
Depreciación y amortización	(766,065)	(734,720)
Impuesto sobre la Renta	-	-
Utilidad neta	1,366,930	1,823,741
Acciones emitidas y en circulación	100000	400
Utilidad por acción	14	4,559

BALANCE GENERAL	31-mar-18	31-mar-17
Activos corrientes	11,411,959	9,091,969
Activos no corrientes	60,408,926	62,801,763
Pasivos corrientes	4,114,475	1,612,611
Pasivos no corrientes	47,908,831	51,661,765
Capital en acciones	100,000	41,000
Utilidades retenidas	20,744,535	19,561,179
Impuesto complementario	(1,046,955)	(982,823)
Patrimonio total	19,797,580	18,619,356

RAZONES FINACIERAS	31-mar-18	31-mar-17
Activos corrientes / Pasivo corrientes	2.77	5.64
Pasivos totales / Patrimonio Total	2.63	2.86
Pasivos totales / Activo Total	0.72	0.74
Activo Total / Pasivos totales	1.38	1.35

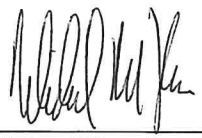
III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. VER ANEXO 1

IV PARTE DIVULGACION

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

FIRMA



Michael Harari
Representante Legal