4

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 30 de junio de 2019

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:	jharari@plazareg.com

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

I PARTE

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINACIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

La liquidez de Bayport constituida por las cuentas Efectivo y equivalente de efectivo y Depósitos a Plazo Fijo aumentó en US$3.3 millones pasando de US$9.6 millones a $12.9 millones.

Los activos corrientes del Emisor aumentaron por US$3.0 millones de US$12.6 millones al 30 de junio de 2018 a US$15.6 millones al 30 de junio de 2019, debido a la liquidez generada por la cobranza de las facturas emitidas en el periodo.

Los activos no corrientes del Emisor disminuyeron por US$(3.9) millones de US$59.9 millones al 30 de junio de 2018 a US$56.0 millones al 30 de junio de 2019.

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

(USD $)	30-jun-19	30-jun-18
LIQUIDEZ		
Activo Circulante	15,553,185	12,584,899
Pasivo Circulante	4,620,798	4,247,625
Índice de Liquidez	3.37	2.96

B. Recursos de Capital

El Patrimonio Total del Emisor aumentó de US$21.1 millones al 30 de junio de 2018 a US$24.0 millones al 30 de junio de 2019, debido a US$3.1 millones en utilidad neta del periodo y a un aumento en el capital en acciones por US$2.5 millones. Se pagaron en mayo de 2019 en concepto de dividendos US$4.7 millones.

Por otro lado, los Pasivos Totales del Emisor disminuyeron US$(3.8) millones, pasando de US$51.4 millones al 30 de junio de 2018 a US$47.5 millones al 30 de junio de 2019, debido principalmente a la disminución de (i) cuentas por pagar por US$(154) mil, pasando de US$578 mil a US$423 mil, (ii) abono al capital de los bonos por pagar por US$(3.1) millones, pasando de US$48.2 millones a US$45.1 millones.

Las obligaciones financieras al 30 de junio de 2019 por US$45.1 millones representan el principal pasivo del Emisor, representando el 94.79% del total de pasivos.

Los Pasivos Corrientes aumentaron por US$373 mil, de US$4.2 millones al 30 de junio de 2018, a US$4.6 millones al 30 de junio de 2019, representando un aumento del 8.79%. Esto se debió principalmente a un aumento de gastos e impuestos por pagar por US$277 mil, pasando de US$549 mil al 30 de junio de 2018 a US$826 mil al 30 de junio de 2019.

Durante el mismo periodo los Pasivos No Corrientes disminuyeron US$(4.2) millones de US$47.1 millones a 30 de junio de 2018 a US$42.9 millones a 30 de junio de 2019, distribuidos entre el abono a capital realizado al bono y los depósitos en garantía recibidos de clientes.

Del 30 de junio de 2018 al 30 de junio de 2019, la razón Pasivos Totales /Total Patrimonio disminuyó de 2.43 a 1.98 veces, debido a la utilidad del periodo que fortalece el patrimonio.

Los Activos Totales del Emisor al 30 de junio de 2019 fueron financiados en un 66.47% (US$47.5millones) con recursos externos y un 33.53% (US$24.0 millones) con Patrimonio.

C. Resultados de las Operaciones.

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

La sumatoria de los ingresos por alquiler y otros ingresos para el segundo trimestre del año se situaron en US$7.1 millones, compuesto en su mayor parte por ingresos por alquileres por US$6.7 millones y otros ingresos por US$443 mil al 30 de junio de 2019.

Por su parte los Gastos de Operación se mostraron al 30 de junio de 2019 por US$1.2 millones, siendo los más representativos: Reparaciones y Mantenimientos por $512 mil, Honorarios Profesionales y Legales $211 mil y Servicios Administrativos por US$171 mil durante el segundo trimestre de 2019.

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

Por otro lado, los gastos financieros totalizaron en US$1.2 millones, producto del servicio a deuda por la emisión de Bonos Corporativos.

Como resultado de lo anterior la Utilidad Neta a 30 de junio de 2019 terminó en US$3.2 millones, el cual equivale a un 44.39% 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	30-jun-19	30-jun-18
Ingresos totales	7,099,421	7,415,985
Costos y gastos	(2,407,161)	(3,118,287)
Depreciación y amortización	(1,541,123)	(1,533,176)
Impuesto sobre la Renta Diferido	-	3,956
Utilidad neta	3,151,137	2,768,478
Acciones emitidas y en circulación	100,000	400
Utilidad por acción	32	6,921

BALANCE GENERAL	30-jun-19	30-jun-18
Activos corrientes	15,553,185	12,584,899
Activos no corrientes	55,963,273	59,910,692
Pasivos corrientes	4,620,798	4,247,625
Pasivos no corrientes	42,917,407	47,114,545
Capital en acciones	2,635,360	100,000
Utilidades retenidas	22,455,555	22,146,083
Impuesto complementario	(1,112,662)	(1,112,662)
Patrimonio total	23,978,253	21,133,421

RAZONES FINACIERAS	30-jun-19	30-jun-18
Activos corrientes / Pasivo corrientes	3.37	2.96
Pasivos totales / Patrimonio Total	1.98	2.43
Pasivos totales / Activo Total	0.66	0.71
Activo Total / Pasivos totales	1.50	1.41

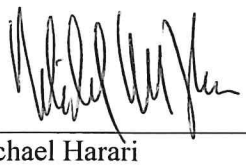
III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

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

Bayport Enterprises, S.A.

Estados financieros por el trimestre terminado el 30 de junio de 2019, 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"

Bayport Enterprises, S.A.

Informe de Compilación del Contador Público Autorizado y Estados Financieros al 30 de junio de 2019

Contenido	Página
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 – 32

INFORME DE COMPILACION

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

Sobre la base de la información proporcionada por la Administración hemos compilado, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad aplicable a trabajos de compilación, el estado de situación financiera de **Bayport Enterprises, S.A.** al 30 de junio de 2019 y el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo por el período terminado al 30 de junio de 2019.

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 julio de 2019
Panamá, Rep. de Panamá

Bayport Enterprises, S.A.

Estado de situación financiera
al 30 de junio de 2019
(En balboas)

Activos	Notas	junio 2019 (Compilado)	junio 2018 (Compilado)
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	1,343,861	986,698
Depósitos a plazo	4	7,076,783	1,668,061
Inversiones a término	4	4,500,000	7,000,000
Fondo de fideicomiso con uso específico	6	1,430,905	1,411,771
Cuentas por cobrar clientes	5	534,424	1,101,904
Gastos e impuestos pagados por anticipado	8	667,212	416,465
Total de activos corrientes		15,553,185	12,584,899
Activos no corrientes:			
Cuentas por cobrar otras	5	906,699	1,572,919
Propiedades de inversión, netas	10	50,162,589	53,438,408
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	9	410,759	453,004
Cuentas por cobrar partes relacionadas	7	4,425,087	4,388,222
Otros activos		58,139	58,139
Total de activos no corrientes		55,963,273	59,910,692
Total de activos		71,516,458	72,495,591
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Bonos por pagar	12, 10	3,370,699	3,120,348
Cuentas por pagar proveedores		423,365	578,192
Gastos e impuestos acumulados por pagar	11	826,734	549,085
Total de pasivos corrientes		4,620,798	4,247,625
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar	12	41,692,505	45,047,381
Pasivo por impuesto diferido		-	83,068
Depósitos en garantía por pagar		1,224,902	1,984,096
Total de pasivos no corrientes		42,917,407	47,114,545
Total de pasivos		47,538,205	51,362,170
Patrimonio:			
Capital en acciones	13	2,635,360	100,000
Utilidades retenidas		22,455,555	22,146,083
Impuesto complementario		(1,112,662)	(1,112,662)
Total de patrimonio		23,978,253	21,133,421
Total de pasivos y patrimonio		71,516,458	72,495,591

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

Bayport Enterprises, S.A.

Estado de ganancia o pérdida
por el período terminado el 30 de junio de 2019
(En balboas)

	Notas	junio 2019 (Compilado)	junio 2018 (Compilado)
Ingresos por alquiler	10	6,656,242	6,942,705
Otros ingresos		443,179	473,280
Depreciación y amortización	9,10	(1,541,123)	(1,533,176)
Gastos generales y administrativos	7, 14	(1,170,546)	(1,783,987)
Costos financieros		(1,236,615)	(1,334,300)
Utilidad antes de impuesto		3,151,137	2,764,522
Impuesto sobre la renta:			
Diferido	16	-	3,956
Corriente	16	-	-
		-	3,956
Utilidad neta		3,151,137	2,768,478

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

Bayport Enterprises, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio
por el período terminado el 30 de junio de 2019
(En balboas)

	Nota	Capital en acciones	Utilidades retenidas	Impuesto complementario	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2017		100,000	19,377,605	(1,046,955)	18,430,650
Cambios por adopción NIIF 9		-	(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 (auditado)		2,635,360	23,968,578	(1,112,662)	25,491,276
Pago de dividendo		-	(4,664,160)	-	(4,664,160)
Utilidad neta		-	3,151,137	-	3,151,137
Impuesto complementario		-	-	-	-
Emisión en acciones		-	-	-	-
Saldo al 30 de junio de 2019 (compilación)		2,635,360	22,455,555	(1,112,662)	23,978,253

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

Bayport Enterprises, S.A.

Estado de flujos de efectivo
por el período terminado el 30 de junio de 2019
(En balboas)

	Notas	junio 2019 (Compilado)	junio 2018 (Compilado)
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta		3,151,137	2,768,478
Ajustes por:			
Costos financieros		1,236,615	1,334,300
Depreciación y amortización	9, 10	1,541,123	1,533,176
Impuesto sobre la renta diferido	16	-	(3,956)
		5,928,875	5,631,998
Cambios en activos y pasivos que involucran efectivo:			
Cuentas por cobrar clientes		(102,361)	(27,402)
Cuenta por cobrar otras		55,161	(34,635)
Gastos e impuestos pagados por anticipado		(163,330)	(277,236)
Cuentas por cobrar relacionadas		-	(19,748)
Cuentas por pagar proveedores		70,368	(158,285)
Gastos e impuestos acumulados por pagar		106,608	(163,807)
Pasivo por impuesto diferido		-	-
Depósitos en garantía por pagar		35,945	21,013
Efectivo proveniente de las actividades de operación		5,931,266	4,971,898
Impuesto sobre la renta pagado		-	-
Intereses pagados		(1,236,615)	(1,334,300)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		4,694,651	3,637,598
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Depósitos a plazo fijo con vencimientos mayores a 90 días	4	6,094,755	4,956,179
Cuentas por cobrar partes relacionadas		1,118	-
Adquisiciones de activo fijo	9	-	(34,065)
Adiciones en propiedades de inversión	10	(2,580)	(53,522)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		6,093,293	4,868,592
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Fondo de fideicomiso	6	(19,134)	(754,521)
Pago en bonos	12	(1,620,348)	(1,484,178)
Pago de dividendo		(4,664,160)	
Inversiones a término		(4,500,000)	(7,000,000)
Impuesto complementario		-	(65,707)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento		(10,803,642)	(9,304,406)
Disminución neto de efectivo		(15,698)	(798,216)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		1,359,559	1,784,914
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	4	1,343,861	986,698

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:

	Junio 2019 (compilado)	Junio 2018 (compilado)
Caja menuda	250	250
Depósitos a la vista en bancos	1,343,611	986,448
Depósitos e inversiones a plazo	11,576,783	8,668,061
Total	12,920,644	9,654,759
Menos:		
Depósitos a plazo en banco con vencimientos originales mayores a 90 días	1,019,824	-
Total	11,900,820	9,654,759

Los depósitos e inversiones a plazo mantienen una tasa de interés anual que oscila entre 3.50% y 6.00% al vencimiento.

5. Cuentas por cobrar clientes

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

	Junio 2019 (compilado)	Junio 2018 (compilado)
Alquileres por cobrar	1,097,331	1,101,904
Menos: provisión para pérdidas crediticias esperadas	(562,907)	-
	534,424	1,101,904

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 2018 representan la provisión por pérdidas por deterioro según la NIC 39:

	Junio 2019 (compilado)	Junio 2018 (compilado)
Saldo al inicio del año	-	-
Ajuste por adopción NIIF 9	602,596	-
Saldo al inicio del año ajustado	602,596	-
Provisión cargada a ganancia o pérdida	-	-
Montos castigados	(39,689)	-
Saldo al final del trimestre	562,907	-

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 30 de junio por B/.906,699 (Junio 2018: B/.1,572,919) 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	Junio 2019 (compilado)	Junio 2018 (compilado)
Cuentas de servicio de deuda	1,430,905	-	1,430,905	1,411,771
Total	1,430,905	-	1,430,905	1,411,771

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:

	Junio 2019 (compilado)	Junio 2018 (compilado)
Activos:		
Cuentas por cobrar		
Lowgate Inc.	226,256	189,391
Locksley International Trading, S.A.	4,198,831	4,198,831
Total	4,425,087	4,388,222
Transacciones entre partes relacionadas		
Gastos de servicios administrativos	171,260	567,717

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:

	Junio 2019 (compilado)	Junio 2018 (compilado)
Impuesto sobre la renta estimada	372,958	186,479
Impuesto de Transferencia de Bienes Muebles y Servicios - ITBMS	-	17,897
Otros gastos pagados por anticipado	294,254	212,089
Total	667,212	416,465

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 2017	5,569,177	5,569,177
Adquisiciones	91,594	91,594
Al 31 de diciembre de 2018	5,660,771	5,660,771
Adquisiciones	2,580	2,580
Al 30 de junio de 2019 (compilado)	5,663,351	5,663,351
Depreciación acumulada		
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)
Cargos en el año	(49,820)	(49,820)
Al 30 de junio de 2019 (compilado)	(5,252,592)	(5,252,592)
Valor en libros		
Al 30 de junio de 2019 (compilado)	410,759	410,759
Al 30 de junio de 2018 (compilado)	453,004	453,004

10. Propiedades de inversión, netas

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

Costo de adquisición				
Al 31 de diciembre de 2017	7,292,451	81,554,754	467,833	89,315,038
Adiciones	-	187,136	-	187,136
Reclasificaciones	-	-	(467,833)	(467,833)
Al 31 de diciembre de 2018	7,292,451	81,741,890	-	89,034,341
Adiciones	-	-	-	-
Baja	-	-	-	-
Al 30 de junio de 2019 (compilado)	7,292,451	81,741,890	-	89,034,341
Depreciación acumulada				
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)
Cargos en el año	-	(1,491,303)	-	(1,491,303)
Al 30 de junio de 2019 (compilado)	-	(38,871,752)	-	(38,871,752)
Valor en libros				
Al 30 de junio de 2019 (compilado)	7,292,451	42,870,138	-	50,162,589
Al 30 de junio de 2018 (compilado)	7,292,451	46,045,957	100,000	53,438,408

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	**Junio 2019 (compilado)**	**Junio 2018 (compilado)**
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/.6,656,242 (Junio 2018: B/.6,942,705).

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:

	Junio 2019 (compilado)	Junio 2018 (compilado)
Adelantos recibidos de clientes	753,834	540,902
Impuesto sobre la renta por pagar	-	-
Impuesto de Transferencia de Bienes Muebles y Servicios - ITBMS	64,717	-
Retenciones por pagar	8,183	8,183
Total	826,734	549,085

12. Bonos por pagar

El saldo de bonos por pagar se detalla a continuación:

	Junio 2019 (compilado)	Junio 2018 (compilado)
Bonos corporativos con vencimiento en 2028	50,000,000	50,000,000
Menos: Costo de emisión de deuda	(316,448)	(332,271)
Menos: Pagos a capital	(4,620,348)	(1,500,000)
	45,063,204	48,167,729
Porción corriente	(3,370,699)	(3,120,348)
Porción no corriente	41,692,505	45,047,381

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 30 de junio se integra como sigue:

	Acciones comunes				Junio 2019 (compilado)	Junio 2018 (compilado)
	Autorizadas	Emitidas	Pagadas	Valor 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.

	Junio 2019 (compilado)
Cálculo de la ganancia neta por acción:	
Utilidad neta del segundo trimestre 2019	3,151,137
Promedio de acciones comunes con derecho a dividendo	103,648
Ganancia neta por acción	30

14. Otros gastos

Los otros gastos se detallan a continuación:

	Junio 2019 (compilado)	Junio 2018 (compilado)
Reparaciones y mantenimientos	512,904	390,984
Honorarios profesionales y legales	211,453	387,806
Servicios administrativos	171,260	729,744
Electricidad, agua y teléfono	77,660	75,295
Comisiones	66,769	28,809
Impuestos generales	60,596	67,992
Gastos no deducibles	33,729	31,744
Vigilancia	21,723	51,706
Otros gastos	7,542	8,629
Seguros	3,701	1,076
Bancarios	3,209	1,992
Propaganda, atenciones y compromisos	-	8,210
Total	1,170,546	1,783,987

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 periodo de presentación anual de acuerdo con las nuevas normas, en las ganancias acumuladas iniciales (u otro componente del patrimonio, según procede) del periodo 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:

	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.

Marzo 2019 (compilado)	Valor en libros	Monto nominal bruto entradas (salidas)	Hasta 1 año	De 1 a 5 años
Activos financieros				
Efectivo y depósitos en bancos	1,343,861	1,343,861	1,343,861	-
Depósitos a plazo	7,076,783	7,076,783	7,076,783	-
Inversiones	4,500,000	4,500,000		
Alquileres por cobrar	534,434	534,434	534,434	-
Cuentas por cobrar otras	906,699	906,699	-	906,699
Total	14,361,777	14,361,777	8,955,078	906,699
Pasivos financieros				
Bonos por pagar	(45,063,204)	(45,063,204)	(3,370,699)	(41,692,505)
Posición neta	(30,701,427)	(30,701,427)	5,584,379	(40,785,806)

Junio 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	986,698	986,698	986,698	-
Depósitos a plazo	1,668,061	1,668,061	1,668,061	-
Inversiones	7,000,000	7,000,000		
Alquileres por cobrar	1,101,904	1,101,904	1,101,904	-
Cuentas por cobrar otras	1,572,919	1,572,919	-	1,572,919
Total	12,329,582	12,329,582	3,756,663	1,572,919
Pasivos financieros				
Bonos por pagar	(48,167,729)	(48,167,729)	(3,120,348)	(45,047,381)
Posición neta	(35,838,147)	(35,838,147)	636,315	(43,474,462)

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:

Junio 2019 (compilado)	Valor en libros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros					
Efectivo	1,343,861	-	1,343,861	-	1,343,861
Depósitos a plazo	7,076,783	-	7,076,783	-	7,076,783
Inversiones	4,500,000	4,500,000			4,500,000
Alquileres por cobrar	534,424	-	-	534,424	534,424
Cuentas por cobrar otras	906,699	-	-	906,699	906,699
Total de activos financieros	14,361,767	4,500,000	8,420,644	1,441,123	14,361,767
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	45,063,204	-	-	45,063,204	45,063,204
Total de pasivos financieros	45,063,204	-	-	45,063,204	45,063,204

Junio 2018 (compilado)	Valor en libros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros					
Efectivo	986,698	-	986,698	-	986,698
Depósitos a plazo	1,668,061	-	1,668,061	-	1,668,061
Inversiones	7,000,000	7,000,000			7,000,000
Alquileres por cobrar	1,101,904	-	-	1,101,904	1,101,904
Cuentas por cobrar otras	1,572,919	-	-	1,572,919	1,572,919
Total de activos financieros	12,329,582	7,000,000	2,654,759	2,674,823	12,329,582
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	48,167,729	-	-	48,167,729	48,167,729
Total de pasivos financieros	48,167,729	-	-	48,167,729	48,167,729

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 30 de junio de 2019 fueron aprobados por la Junta Directiva y autorizados para su emisión el 25 de julio de 2019.

*****

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 30 de junio de 2019 del Fideicomiso Fid. 3136 ascendían a US$ 1,430,905.05.

5. **Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso**: El saldo de capital de los Bonos Emitidos y en Circulación al 30 de junio de 2019 era de USD45,379,652.00, 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	45,379,652.00	5.25%	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 30 de junio de 2019 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	1,430,905.05	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
		1,430,905.05	**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 30 de junio de 2019 la clasificación de los activos fideicomitidos según su vencimiento se presenta a continuación:

	A la Vista	Total
Activos		
Depósito en banco	1,430,905.05	1,430,905.05
Total de activos	**1,430,905.05**	**1,430,905.05**

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 y Derechos Fideicomiso	Cobertura S/Prospecto
30-sept-18	47,750,000.00	120%	57,300,000.00	61,411,680.83	128%
31-dic-18	47,000,000.00	120%	56,400,000.00	61,411,770.83	128%
31-mar-19	46,189,826.00	120%	55,427,791.20	61,430,905.05	130%

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 la Hipoteca de Bienes Inmuebles debe ser 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	132%
Bonos emitidos y en circulación	45,379,625.00	
Cobertura de Deuda sobre Patrimonio*		
Patrimonio del Fideicomiso	1,430,905.05	3.15%
Bonos emitidos y en circulación	45,379,625.00	

    *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 24 de julio de 2019.

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

Por: _____
Nombre: Dayra Santana
Cargo: Firma Autorizada

Por: _____
Nombre: Vicente Gutierrez
Cargo: Firma Autorizada