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 diciembre de 2020

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
Contacto del Emisor:	Jack Harari
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 disminuyó en US$4.9 millones pasando de $14.7 millones a $9.8 millones.

Los activos corrientes del Emisor disminuyeron por US$3.0 millones de US$18.4 millones al 31 de diciembre de 2019 a US$15.4 millones al 31 de diciembre de 2020, debido a la cancelación de depósitos a plazos fijos.

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

(USD $)	31-dic-20	31-dic-19
LIQUIDEZ		
Activo Circulante	14,477,703	18,450,827
Pasivo Circulante	5,608,764	4,567,660
Índice de Liquidez	2.58	4.04

B. Recursos de Capital

El Patrimonio Total del Emisor disminuyó de US$194.0 millones al 31 de diciembre de 2019 a US$185.2 millones al 31 de diciembre de 2020, debido a la distribución de dividendos realizado en mayo 2020 por US$6.0 millones, correspondientes al 90% de las utilidades del período 2019 y por la revalorización de los activos fijos, la cual mostró un menor valor por US$(8.5) millones.

Por otro lado, los Pasivos Totales del Emisor disminuyeron US$(2.7) millones, pasando de US$45.5 millones al 31 de diciembre de 2019 a US$42.8 millones al 31 de diciembre de 2020, debido a los abonos al capital de los bonos, los cuales pasaron de US$43.5 millones a US$40.0 millones.

Las obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2020 por US$40.0 millones representan el principal pasivo del Emisor, representando el 93.48% del total de pasivos.

Los Pasivos Corrientes aumentaron por US$1.0 millón, de US$4.6 millones al 31 de diciembre de 2019, a US$5.6 millones al 31 de diciembre de 2020. Esto se debió principalmente a un aumento de cuentas por pagar por US$505 mil, a un aumento en la porción corriente de bono por pagar por US$281 mil y a un aumento en gastos e impuestos acumulados por pagar de US$ 254 mil.

Durante el mismo periodo los Pasivos No Corrientes disminuyeron US$(3.7) millones de US$40.9 millones a 31 de diciembre de 2019 a US$37.2 millones a 31 de diciembre de 2021, distribuidos entre el abono a capital realizado al bono y los depósitos en garantía recibidos de clientes.

Del 31 de diciembre de 2019 al 31 de diciembre de 2020, la razón Pasivos Totales /Total Patrimonio se mantiene en 0.23 veces, por las razones antes mencionadas.

Los Activos Totales del Emisor al 31 de diciembre de 2020 fueron financiados en un 18.77% (US$42.8 millones) con recursos externos y un 81.23% (US$185.2 millones) con Patrimonio.

C. Resultados de las Operaciones.

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

La sumatoria de los ingresos por alquiler y otros ingresos para el año se situaron en US$9.9 millones, compuesto en su mayor parte por ingresos por alquileres por US$8.9 millones y otros ingresos por US$1.0 millón.

Por su parte los Gastos de Operación al 31 de diciembre de 2020 ascendieron a US$1.8 millones, siendo los más representativos: Reparaciones y Mantenimientos por US$949 mil y Honorarios Profesionales y Legales US$391, Electricidad, agua y Teléfono por US$121 y Servicios Administrativos por US$84 mil. Adicionalmente el Gasto de Depreciación fue del orden de US$91 mil.

Por otro lado, los gastos financieros totalizaron en US$2.4 millones, producto del servicio a deuda por la emisión de Bonos Corporativos.

Como resultado de lo anterior la Utilidad Neta a 31 de diciembre de 2020 terminó en US$(2.8) millones, el cual equivale a un -27.88% de los ingresos. Dicho resultado se dio principalmente por la revalorización los activos fijos, la cual mostró un menor valor en el año por US$(8.5) millones suscitado en gran medida por la pandemia del COVID-19 y su efecto negativo en la economía del país.

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.

Igualmente estará atento a los cambios en las condiciones del mercado inmobiliario a raíz de la emergencia sanitaria por la pandemia del COVID-19 con el fin de brindar el apoyo que requieran sus clientes no solo desde la perspectiva financiera, sino también en adaptar las propiedades a que cumplan con las exigencias sanitarias impartidas por el Ministerio de Salud MINSA.
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. 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-dic-20	31-dic-19
Ingresos totales		9,936,227	14,685,923
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión		-8,412,157	-4,754,139
Costos y gastos		-4,202,684	-5,000,489
Depreciación y amortización **		-91,198	-100,522
Utilidad neta		-2,769,812	4,830,773
Acciones emitidas y en circulación		103648	103648
Utilidad por acción		-27	47

BALANCE GENERAL	31-dic-20	31-dic-19
Activos corrientes	15,477,703	18,450,827
Activos no corrientes	212,562,034	221,067,651
Pasivos corrientes	5,608,764	4,567,660
Pasivos no corrientes	37,186,372	40,924,821
Capital en acciones	2,635,360	2,635,360
Utilidades retenidas	183,721,903	192,503,299
Impuesto complementario	-1,112,662	-1,112,662
Patrimonio total	185,244,601	194,925,997

RAZONES FINACIERAS	31-dic-20	31-dic-19
Activos corrientes / Pasivo corrientes	2.76	4.04
Pasivos totales / Patrimonio Total	0.23	0.23
Pasivos totales / Activo Total	0.19	0.19
Activo Total / Pasivos totales	5.33	5.27

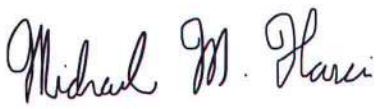
III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

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 mes terminado el 31 de diciembre de 2020, 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.

Notas a los estados financieros
por el mes terminado el 31 de diciembre de 2020
(En balboas)

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 – 31

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 diciembre de 2020 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 diciembre de 2020.

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.

Maria Luisa Benalcázar R.
Contador Público Autorizado
Licencia de idoneidad No.7788

20 de febrero de 2021
Panamá, Rep. de Panamá

Bayport Enterprises, S.A.

Estado de situación financiera
al 31 de diciembre de 2020
(En balboas)

Activos	Notas	31 de diciembre de 2020 (compilado)	2019 (auditado)
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	1,136,110	1,006,831
Depósitos a plazo	4	9,822,874	14,711,541
Fondo de fideicomiso con uso específico	6	1,484,552	1,484,552
Cuentas por cobrar clientes	5	1,934,753	554,225
Gastos e impuestos pagados por anticipado	8	1,099,414	693,678
Total de activos corrientes		15,477,703	18,450,827
Activos no corrientes:			
Cuentas por cobrar otras	5	906,699	906,699
Propiedades de inversión, netas	10	206,877,593	215,289,750
Mobiliario y equipo, neto	9	300,672	391,870
Cuentas por cobrar partes relacionadas	7	4,418,931	4,421,193
Otros activos		58,139	58,139
Total de activos no corrientes		212,562,034	221,067,651
Total de activos		228,039,737	239,518,478
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Bonos por pagar	12, 10	3,781,570	3,500,703
Cuentas por pagar proveedores		842,308	336,633
Gastos e impuestos acumulados por pagar	11	984,886	730,324
Total de pasivos corrientes		5,608,764	4,567,660
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar	12	36,223,871	39,973,798
Depósitos en garantía por pagar		962,501	951,023
Total de pasivos no corrientes		37,186,372	40,924,821
Total de pasivos		42,795,136	45,492,481
Patrimonio:			
Capital en acciones	13	2,635,360	2,635,360
Utilidades retenidas		183,721,903	192,503,299
Impuesto complementario		(1,112,662)	(1,112,662)
Total de patrimonio		185,244,601	194,025,997
Total de pasivos y patrimonio		228,039,737	239,518,478

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

Bayport Enterprises, S.A.

Estado de ganancia o pérdida
por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2020
(En balboas)

	Notas	Tres meses Terminados el 31 de diciembre de 2020	Tres meses Terminados el 31 de diciembre de 2019	Doce meses Terminados el 31 de diciembre de 2020	Doce meses Terminados el 31 de diciembre de 2019
Ingresos por alquiler	10	2,095,479	3,325,678	8,908,273	13,309,359
Otros ingresos		137,840	649,336	1,027,954	1,376,564
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversi	10	(8,412,157)	(4,754,139)	(8,412,157)	(4,754,139)
Depreciación y amortización	9	(22,462)	2,211,459	(91,198)	(100,522)
Gastos generales y administrativos	7, 14	(362,751)	(827,562)	(1,797,570)	(2,531,912)
Costos financieros		(579,785)	(623,119)	(2,405,114)	(2,468,577)
Utilidad neta		(7,143,836)	(18,347)	(2,769,812)	4,830,773

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

Bayport Enterprises, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio
por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2020
(En balboas)

	Nota	Capital en acciones	Utilidades retenidas	Impuesto complementario	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2018 (auditado)		2,635,360	192,336,686	(1,112,662)	193,859,384
Utilidad neta		-	4,830,773	-	4,830,773
Dividendos pagados		-	(4,664,160)	-	(4,664,160)
Saldo al 31 de diciembre de 2019 (auditado)		2,635,360	192,503,299	(1,112,662)	194,025,997
Pago de dividendo		-	(6,011,584)	-	(6,011,584)
Pérdida neta		-	(2,769,812)	-	(2,769,812)
Saldo al 31 de diciembre de 2020 (compilación)		2,635,360	183,721,903	(1,112,662)	185,244,601

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

Bayport Enterprises, S.A.

Estado de flujos de efectivo
por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2020
(En balboas)

	Notas	31 de diciembre de 2020 (Compilado)	2019 (auditado)
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad neta		(2,769,812)	4,830,773
Ajustes por:			
Costos financieros		2,405,114	2,468,577
Depreciación y amortización	9	122,841	100,522
Pédida (gananica) por revaluacion de propiedades de inversión	10	8,412,157	4,754,139
Provisión de pérdidas para cuentas malas	5	-	193,908
		8,170,300	12,347,919
Cambios en activos y pasivos que involucran efectivo:			
Cuentas por cobrar clientes		(1,380,528)	(316,070)
Cuenta por cobrar otras		-	55,161
Gastos e impuestos pagados por anticipado		(405,736)	(189,796)
Cuentas por pagar proveedores		505,675	(16,364)
Gastos e impuestos acumulados por pagar		254,562	10,198
Depósitos en garantía por pagar		11,478	(237,934)
Efectivo proveniente de las actividades de operación		7,155,751	11,653,114
Intereses pagados		(2,405,114)	(2,436,932)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		4,750,637	9,216,182
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Depósitos a plazo fijo con vencimientos mayores a 90 días	4	4,888,667	(1,540,003)
Cuentas por cobrar partes relacionadas		2,262	5,012
Adquisiciones de activo fijo	9	-	(34,393)
Adiciones en propiedades de inversión		-	(21,889)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de inversión		4,890,929	(1,591,273)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Fondo de fideicomiso	6	-	(72,781)
Pago en bonos	12	(3,500,703)	(3,240,696)
Pago de dividendo		(6,011,584)	(4,664,160)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(9,512,287)	(7,977,637)
Aumento (disminución) neto de efectivo		129,279	(352,728)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		1,006,831	1,359,559
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	4	1,136,110	1,006,831

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 Normas e interpretaciones adoptadas sin impacto significativo sobre los estados financieros

Las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) o Interpretaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF), efectivas para el año que inició el 1 de enero de 2020, no tuvieron un efecto significativo sobre los estados financieros:

- Enmienda a la NIIF 9 - Componente de prepago con compensación negativa
- Enmienda a la NIC28 - Instrumentos financieros a largo plazo con una asociada o negocio conjunto.
- Enmienda a la NIC12 - Clarificación sobre la presentación del impuesto sobre la renta.
- Enmienda a la NIC23 - Clarifica el tratamiento contable de los costos de interés de un activo específico cuando el activo está listo para su uso y el préstamo continua vigente.
- Enmienda a la NIIF3 - Clarifica el tratamiento contable cuando el Grupo obtiene el control
- Enmienda a la NIIF 11 - Clarifica el tratamiento contable en un negocio conjunto con respecto a la participación en la entidad previa a la obtención del control.
- Modificaciones a la NIC 19 - Plan de beneficios para empleados Enmienda, reducción o liquidaciones.
- CINIIF 23 - Incertidumbre sobre Tratamientos de impuestos
- NIFF16 – Arrendamientos

Impacto en la contabilidad del arrendador

La NIIF 16 no cambia sustancialmente cómo un arrendador contabiliza los arrendamientos. Según la NIIF 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos y contabiliza esos dos tipos de arrendamientos de manera diferente. Sin embargo, la NIIF 16 ha cambiado y ampliado las revelaciones requeridas, en particular con respecto a cómo un arrendador maneja los riesgos derivados de su interés residual en los activos arrendados.
Bajo la NIIF 16, un arrendador intermedio contabiliza el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. Se requiere que el arrendador intermedio clasifique el subarrendamiento como un arrendamiento financiero u operativo por referencia al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento principal (y no por referencia al activo subyacente como fue el caso según la NIC 17).
Debido a este cambio, la Empresa ha reclasificado algunos de sus contratos de subarrendamiento como arrendamientos financieros. Como lo exige la NIIF 9, se ha reconocido una provisión para pérdidas crediticias esperadas en las cuentas por cobrar de arrendamiento financiero. Este cambio no tuvo impacto al cierre del año 2019.

2.2 Normas e interpretaciones nuevas y revisadas emitidas, pero aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas NIIF nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

NIIF 17	Contratos de seguro	1 de enero de 2022
NIIF 10 y NIC 28 (enmienda)	Venta de contribución de activos entre el inversionista y su asociada o negocio conjunto	Aún no se ha establecido
Enmienda a NIIF 3	Definiciones de un negocio	1 de enero de 2020
Enmienda a NIC 1 y NIC 28	Definiciones de material	1 de enero de 2020
Marco conceptual	Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en los estándares NIIF	1 de enero de 2020

La administración no espera que la adopción de las normas mencionadas anteriormente tenga un impacto material en los estados financieros de la Empresa en períodos futuros.

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 valor razonable. Todas las participaciones de la propiedad de la Empresa mantenidas según los arrendamientos operativos para ganar rentas o con el fin de obtener la apreciación del capital se contabilizan como propiedades de

inversión y se miden usando el modelo de valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados durante el período en que se originan.

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 Arrendamiento

La Empresa como arrendador

La Empresa celebra contratos de arrendamiento como arrendador con respecto a algunas de sus propiedades de inversión. La Empresa también alquila equipos a los minoristas necesarios para la presentación y el ajuste y prueba del cliente de calzado y equipos fabricados por la Empresa.

Los arrendamientos para los que la Empresa es arrendador se clasifican como arrendamientos financieros u operativos. Siempre que los términos del arrendamiento transfieran sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Cuando la Empresa es un arrendador intermedio, contabiliza el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El subarrendamiento se clasifica como un

arrendamiento financiero u operativo por referencia al activo por derecho de uso derivado del arrendamiento principal.

Los ingresos por alquileres de los arrendamientos operativos se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento correspondiente. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación y organización de un arrendamiento operativo se agregan al valor en libros del activo arrendado y se reconocen linealmente durante el plazo del arrendamiento.

Los montos adeudados por los arrendatarios bajo arrendamientos financieros se reconocen como cuentas por cobrar por el monto de la inversión neta de la Empresa en los arrendamientos. Los ingresos por arrendamientos financieros se asignan a períodos contables para reflejar una tasa de rendimiento periódica constante sobre la inversión neta pendiente de la Empresa con respecto a los arrendamientos.

Cuando un contrato incluye componentes arrendados y no arrendados, la Empresa aplica la NIIF 15 para asignar la consideración del contrato a cada componente.

3.12 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).

3.13 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.

3.14 Juicios esenciales al aplicar las políticas contables

Las asunciones clave sobre el futuro y otras fuentes clave de incertidumbre de la estimación a la fecha del reporte financiero, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los valores en libros de los activos y los pasivos dentro del próximo año financiero se describen a continuación. La Empresa basó sus suposiciones y estimaciones en parámetros disponibles cuando se prepararon los estados financieros. Sin embargo, circunstancias existentes y las suposiciones sobre desarrollos futuros,

pueden cambiar debido a cambios en el mercado o circunstancias que surjan que están más allá del control de la Empresa. Tales cambios se reflejan en las suposiciones cuando ocurren.

Valoración de propiedades de inversión - El valor razonable de las propiedades de inversión es determinado por expertos en valuación de bienes raíces que utilizan técnicas de valuación reconocida y los principios de la NIIF 13 Medición del valor razonable.

Las construcciones en proceso se miden al costo dado a que el valor razonable no se puede medir con fiabilidad.

La Empresa contrata valuadores independientes que tienen la responsabilidad general por la determinación de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3.

Los expertos independientes en conjunto con la Administración revisan regularmente las variables no observables significativas y los ajustes de valorización. Si se usa información de terceros, como avalúos de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, los expertos independientes evalúan la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las Normas Internacionales de información Financiera, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del cual deberían clasificarse esas valorizaciones. Los asuntos de valoración significativos son informados a la Junta Directiva de la Empresa.

Los métodos y los supuestos significativos utilizados por los valuadores al estimar el valor razonable de las propiedades de inversión se detallan en la Nota 10.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	Diciembre 2020 (compilado)	2019 (auditado)
Caja menuda	-	-
Depósitos a la vista en bancos	1,136,110	1,006,831
Depósitos a plazo en banco	9,822,874	14,711,541
Total	10,958,984	15,718,372
Menos:		
Depósitos a plazo en banco con vencimientos originales mayores a 90 días	9,822,874	14,711,541
Total	1,136,110	1,006,831

Los depósitos a plazo fijo con vencimientos originales entre 150 y 365 días, mantienen una tasa de interés anual de entre 3.00 a 4.00% al vencimiento.

5. Cuentas por cobrar clientes

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

	Diciembre 2020 (compilado)	2019 (auditado)
Alquileres por cobrar	2,657,355	1,276,827
Menos: provisión para pérdidas crediticias esperadas	(722,602)	(722,602)
	1,934,753	554,225

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 2019 representan la provisión por pérdidas por deterioro según la NIC 39:

	Diciembre 2020 (compilado)	2019 (auditado)
Saldo al inicio del año	722,602	602,596
Ajuste por adopción NIIF 9	-	-
Saldo al inicio del año ajustado	722,602	602,596
Provisión cargada a ganancia o pérdida	-	193,908
Montos castigados	-	(73,902)
Saldo al final del año	722,602	722,602

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 2019 de B/.193,908. La reserva se ha asignado sustancialmente para las cuentas por cobrar con morosidades mayores a 121 días.

5.1 Cuentas por cobrar otras

La porción no corriente de cuentas por cobrar otras al 31 de diciembre de 2020 por B/.906,699 (Diciembre 2019: B/.906,699) 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	Diciembre 2020 (compilado)	2019 (auditado)
Cuentas de servicio de deuda	1,484,552	-	1,484,552	1,484,552
Total	1,484,552	-	1,484,552	1,484,552

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:

	Diciembre 2020 (compilado)	2019 (auditado)
Activos:		
Cuentas por cobrar		
Lowgate Inc.	220,100	222,362
Locksley International Trading, S.A.	4,198,831	4,198,831
Total	4,418,931	4,421,193
Transacciones entre partes relacionadas		
Gastos de servicios administrativos	84,687	341,178

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

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

8. Gastos e impuestos pagados por anticipados

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

	Diciembre 2020 (compilado)	2019 (auditado)
Impuesto sobre la renta estimada	372,958	372,958
Otros gastos	726,456	320,720
Total	1,099,414	693,678

9. Mobiliario y equipo, neto

El mobiliario y equipo, neto se detallan a continuación:

	Mobiliario y equipo
Costo de adquisición	
Al 31 de diciembre de 2019	5,695,164
Adquisiciones	-
Al 31 de diciembre de 2020 (compilado)	5,695,164
Depreciación acumulada	
Al 31 de diciembre de 2019	(5,303,294)
Cargos en el año	(91,198)
Al 31 de diciembre de 2020 (compilado)	(5,394,492)
Valor en libros	
Al 31 de diciembre de 2020 (compilado)	300,672
Al 31 de diciembre de 2019 (auditado)	391,870

10. Propiedades de inversión, netas

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

	Diciembre 2020 (compilado)	2019 (auditado)
Valor razonable	206,877,593	215,289,750
Propiedades de inversión terminadas		

	Diciembre 2020 (compilado)	2019 (auditado)
Saldo al inicio del año	215,289,750	220,022,000
Adiciones	-	21,889
Baja en propiedad de inversión	-	-
(Pérdida) ganancia en avalúo de propiedades	(8,412,157)	(4,754,139)
Saldo al final del período	206,877,593	215,289,750

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	Diciembre 2020 (compilado)	2019 (auditado)
P.H. Plaza Credicorp Bank Panamá	44,738,194	46,687,500
P.H. Albrook Commercial Park	9,090,000	12,048,750
Plaza New York	14,469,970	16,042,500
P.H. Torre de las Américas - Torre A, B y C	138,579,429	140,511,000
Total	206,877,593	215,289,750

Los informes de avalúos de propiedades de inversión se encuentran valorizados según renta, tienen fecha 18 de enero de 2021.

Los ingresos por alquiler de propiedades de inversión del período ascendieron a B/.8,908,273 (diciembre 2019: B/.13,309359).

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:

	Diciembre 2020 (compilado)	2019 (auditado)
Adelantos recibidos de clientes	884,556	663,131
Impuesto de Transferencia de Bienes Muebles y Servicios - ITBMS	92,148	59,011
Retenciones por pagar	8,182	8,182
Total	984,886	730,324

12. Bonos por pagar

El saldo de bonos por pagar se detalla a continuación:

	Diciembre 2020 (compilado)	2019 (auditado)
Bonos corporativos con vencimiento en 2028	43,759,304	47,000,000
Pagos de bonos	(3,500,703)	(3,240,696)
	40,258,601	43,759,304
Menos: Costo de emisión de deuda	(253,160)	(284,803)
	40,005,441	43,474,501
Porción corriente	(3,781,570)	(3,500,703)
Porción no corriente	36,223,871	39,973,798

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.

El detalle de costo de emisión de deuda se presenta a continuación:

	Diciembre 2020 (compilado)	2019 (auditado)
Saldo neto al inicio del año	284,803	316,448
Amortización del año	(31,643)	(31,645)
Saldo neto al final del año	253,160	284,803

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

	Capital
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	43,759,304

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

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

i. Primera hipoteca y anticresis sobre ciertos bienes inmuebles de propiedad de Bayport Enterprises, S.A. cuyo valor de avalúo independiente deberá cubrir en todo momento al menos ciento veinte por ciento (120%) del saldo de capital de las Series Comerciales de Bonos emitidas a la fecha (los "Bienes Inmuebles").

ii. Cesión irrevocable en garantía de los cánones de arrendamiento, presentes y futuros, derivados de los contratos de arrendamiento suscritos entre el emisor y los arrendatarios de dichos bienes inmuebles. Los cánones de arrendamiento, tendrán que cubrir al menos 1.25 veces el pago de capital e intereses de las series comerciales, medida de manera anual.

En caso de que ocurra uno o más de los eventos de vencimiento anticipado, el Fiduciario notificará a los arrendatarios de la cesión de los cánones de arrendamiento para que estos últimos puedan hacer buen pago a la cuenta única del Fideicomiso.

iii. En caso de que la relación EBITDA/ servicio de deuda de los últimos doce (12) meses que cubra el pago de capital e intereses próximos a vencer, sea menor que 1.25 veces, medida de manera anual, el emisor deberá: (i) ceder ingresos adicionales al Fideicomiso, a satisfacción del fiduciario y/o (ii) incrementar el canon de arrendamiento de las empresas de su grupo económico que alquilan espacios en los inmuebles del emisor a precios de mercado registrados a la fecha en que se comunique dicho incumplimiento y/o (iii) causar que las Empresas Vauxhall Mortgage Corp., administradora de estacionamientos de Torre de las Américas y Auto City Enterprises S.A., administradora de estacionamientos de Plaza Credicorp Bank, cedan sus ingresos al Fideicomiso.

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

13. Capital en acciones

El capital social a valor nominal al 31 de diciembre de 2020, se integra como sigue:

	Acciones comunes				Diciembre 2020 (compilado)	2019 (auditado)
	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	2,535,360
	120,000	103,648	103,648		2,635,360	2,635,360

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.

	Diciembre 2020 (compilado)	2019 (auditado)
Cálculo de la ganancia neta por acción:		
Utilidad neta del año	(2,769,812)	4,830,773
Promedio de acciones comunes con derecho a dividendo	103,648	103,648
Ganancia neta por acción	(27)	47

14. Otros gastos

Los otros gastos se detallan a continuación:

	Diciembre 2020 (compilado)	Diciembre 2019 (auditDO)
Reparaciones y mantenimientos	949,773	943,883
Honorarios profesionales y legales	390,662	522,086
Electricidad, agua y teléfono	121,641	162,926
Servicios administrativos	84,687	341,178
Cuentas malas	-	193,908
Impuestos generales	108,953	108,824
Comisiones	73,304	137,675
Vigilancia	32,783	43,031
Otros gastos	25,617	50,799
Seguros	7,113	13,101
Propaganda, atenciones y compromisos	-	9,301
Bancarios	3,037	5,200
Total	1,797,570	2,531,912

15. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta, inclusive la del año terminado el 31 de diciembre de 2020, 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).

16. 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.

Diciembre 2020 (compilado)	Valor en libros	Monto nominal bruto entradas (salidas)	Hasta 1 año	De 1 a 5 años
Activos financieros				
Efectivo y depósitos en bancos	1,136,110	1,136,110	1,136,110	-
Depósitos a plazo	9,822,874	9,822,874	9,822,874	-
Alquileres por cobrar	1,034,753	1,034,753	1,034,753	-
Cuentas por cobrar otras	906,699	906,699	-	906,699
Total	12,900,436	12,900,436	11,993,737	906,699
Pasivos financieros				
Bonos por pagar	(40,005,441)	(40,005,441)	(3,781,570)	(36,223,871)
Posición neta	(27,105,005)	(27,105,005)	8,212,167	(35,317,172)

2019 (auditado)	Valor en libros	Monto nominal bruto entradas (salidas)	Hasta 1 año	De 1 a 5 años
Activos financieros				
Efectivo y depósitos en bancos	1,006,831	1,006,831	1,006,831	-
Depósitos a plazo	14,711,541	14,711,541	14,711,541	-
Alquileres por cobrar	1,276,827	1,276,827	1,276,827	-
Cuentas por cobrar otras	906,699	906,699	-	906,699
Total	17,901,898	17,901,898	16,995,199	906,699
Pasivos financieros				
Bonos por pagar	(43,474,501)	(43,474,501)	(3,500,703)	(39,973,798)
Posición neta	(25,572,603)	(25,572,603)	13,494,496	(39,067,099)

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.

17. 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:

Diciembre 2020 (compilado)	Valor en libros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros					
Efectivo	1,136,110	-	1,136,110	-	1,136,110
Depósitos a plazo	9,822,874	-	9,822,874	-	9,822,874
Alquileres por cobrar	1,934,753	-	-	1,934,753	1,934,753
Cuentas por cobrar otras	906,699	-	-	906,699	906,699
Total de activos financieros	13,800,436	-	10,958,984	2,841,452	13,800,436
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	40,005,441	-	-	40,005,441	40,005,441
Total de pasivos financieros	40,005,441	-	-	40,005,441	40,005,441

2019 (auditado)	Valor en libros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros					
Efectivo	1,006,831	-	1,006,831	-	1,006,831
Depósitos a plazo	14,711,541	-	14,711,541	-	14,711,541
Alquileres por cobrar	1,276,827	-	-	1,276,827	1,276,827
Cuentas por cobrar otras	906,699	-	-	906,699	906,699
Total de activos financieros	17,901,898	-	15,718,372	2,183,526	17,901,898
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	43,759,304	-	-	43,759,304	43,759,304
Total de pasivos financieros	43,759,304	-	-	43,759,304	43,759,304

La Empresa valúa las propiedades de inversión a su valor razonable al cierre de cada ejercicio. La siguiente tabla proporciona información sobre cómo se determinan los valores razonables de los activos no financieros (en particular, la técnica de valuación y los datos de entrada utilizados).

	Valor razonable		Jerarquia del valor razonable	Técnica (s) de valuación y datos de entradas principales
	Diciembre 2020 (compilado)	2019 (auditado)		
Activo no financieros				
Propiedad de inversión				
Propiedad de inversión	206,877,593	215,289,750	Nivel 3	Valor de apreciación según renta

18. Efectos de cambios en políticas contables

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2019, la Empresa adoptó trasladar las propiedades de inversión registradas al costo a su valor razonable en libros, de acuerdo con la NIC 40.

La Empresa ajustó los períodos anteriores, reconociendo cualquier diferencia entre el importe en libros anterior y el importe en libros al comienzo del período de presentación anual. 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	Ajustes	Al 1 de enero de 2018	2018 como fue presentado	Ajustes	Al 31 de diciembre de 2018
Activos						
Activos corrientes:						
Total de activos corrientes	9,691,206	-	9,691,206	16,878,813	-	16,878,813
Activos no corrientes:						
Propiedad de inversión, netas	54,868,310	163,800,355	218,668,665	51,653,892	168,368,108	220,022,000
Otros activos no corrientes	6,433,588	-	6,433,588	5,904,203	-	5,904,203
Total de activos no corrientes	61,301,898	163,800,355	225,102,253	57,558,095	168,368,108	225,926,203
Total de activos	70,993,104	163,800,355	234,793,459	74,436,908	168,368,108	242,805,016
Pasivos y patrimonio						
Pasivos corrientes:						
Total de pasivos corrientes	4,449,369	-	4,449,369	4,313,819	-	4,313,819
Pasivos no corrientes:						
Total de pasivos no corriente	48,702,014	-	48,702,014	44,631,813	-	44,631,813
Total pasivo	**53,151,383**	**-**	**53,151,383**	**48,945,632**	**-**	**48,945,632**
Patrimonio						
Capital en acciones	100,000		100,000	2,635,360		2,635,360
Utilidades retenidas	18,788,676	163,800,355	182,589,031	23,968,578	168,368,108	192,336,686
Impuesto complementario	(1,046,955)		(1,046,955)	(1,112,662)		(1,112,662)
Total Patrimonio	17,841,721	163,800,355	181,642,076	25,491,276	168,368,108	193,859,384
Total pasivo y patrimonio	70,993,104	163,800,355	234,793,459	74,436,908	168,368,108	242,805,016

A continuación, se presenta la conciliación del estado de resultado al 31 de diciembre de 2018:

	2018 como fue presentado	Ajustes	al 31 de diciembre de 2018
Ingresos por alquileres	13,587,511	-	13,587,511
Otros ingresos	755,632	-	755,632
Cambio en valor razonable de las propiedades de inversión	-	1,634,031	1,634,031
Depreciación y amortización	(3,067,652)	2,965,367	(102,285)
Gastos generales y administrativos	(3,492,533)	-	(3,492,533)
Costos financieros	(2,603,056)	(31,645)	(2,634,701)
Utilidad neta	5,179,902	4,567,753	9,747,655

19. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el trimestre terminado al 31 de diciembre de 2020, fueron aprobados por la Gerencia General y autorizados para su emisión el 20 de febrero de 2021.

*****

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 diciembre de 2020 del Fideicomiso Fid. 3136 ascendían a US$1,484,551.88.

Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso: El saldo de capital de los Bonos Emitidos y en Circulación al 31 de diciembre de 2020 era de USD40,258,600.00, 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	40,258,600.00	5.50%	21-DIC-2028

5. **Indicar que los bienes fideicomitidos se encuentran debidamente endosados a su favor (nombre de la Fiduciaria):** El Fideicomiso 3136, al cierre del 31 de diciembre de 2020 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	Cuenta de Ahorros Local	1,484,551.88	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
		1,484,551.88	**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 USD211,768,235.29

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 diciembre de 2020 la clasificación de los activos fideicomitidos según su vencimiento se presenta a continuación:

	A la Vista	Total
Activos		
Depósito en banco	1,484,551.88	1,484,551.88
Total de activos	**1,484,551.88**	**1,484,551.88**

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
31-mar-20	42,884,128.00	120%	51,460,953.60	61,484,551.88	144%
30-jun-20	42,008,952.00	120%	50,410,742.40	61,484,551.88	147%
30-sept-20	41,133,776.00	120%	49,360,531.20	61,484,551.88	149%

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	149%
Bonos emitidos y en circulación	40,258,600.00	
Cobertura de Deuda sobre Patrimonio*		
Patrimonio del Fideicomiso	1,484,551.88	3.69%
Bonos emitidos y en circulación	40,258,600.00	

    *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 13 de enero de 2021.

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

Nombre: Dayra Santana
Cargo: Firma Autorizada