**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 septiembre de 2021**

**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<br>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 se mantuvo comparado con el trimestre anterior, manteniéndose en un US$9.9 millones.

Los activos corrientes del Emisor aumentaron por US$95 mil de US$15.2 millones al 31 de diciembre de 2020 a US$15.3 millones al 30 de septiembre de 2021, debido a un leve aumento en las cuentas por cobrar y una disminución en los depósitos a plazos fijos.

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

| (USD $) | 30-09-21 | 31-dic-20 |
|---|---|---|
| **LIQUIDEZ** | | |
| Activo Circulante | 15,274,296 | 14,477,703 |
| Pasivo Circulante | 5,408,794 | 5,608,764 |
| | | |
| Índice de Liquidez | 2.82 | 2.58 |

### B. Recursos de Capital

El Patrimonio Total del Emisor aumentó de US$185.3 millones al 31 de diciembre de 2020 a US$188.2 millones al 30 de septiembre de 2021, debido a la utilidad del neta del periodo.

Por otro lado, los Pasivos Totales del Emisor disminuyeron US$(2.8) millones, pasando de US$42.4 millones al 31 de diciembre de 2020 a US$39.5 millones al 30 de septiembre de 2021, debido a los abonos al capital de los bonos, los cuales pasaron de US$40.0 millones a US$37.2 millones.

Las obligaciones financieras al 30 de septiembre de 2021 por US$37.2 millones representan el principal pasivo del Emisor, representando el 94.07% del total de pasivos.

Los Pasivos Corrientes aumentaron por US$230 mil, de US$5.2 millones al 31 de diciembre de 2020, a US$5.4 millones al 30 de septiembre de 2021. Esto se debió principalmente a un aumento en la porción corriente de bono por pagar por US$227 mil y a un aumento en gastos e impuestos acumulados por pagar de US$ 70 mil.

Durante el mismo periodo los Pasivos No Corrientes disminuyeron US$(3.1) millones de US$37.2 millones a 31 de diciembre de 2020 a US$34.1 millones a 30 de septiembre de 2021, distribuidos entre el abono a capital realizado al bono y los depósitos en garantía recibidos de clientes.

Del 31 de diciembre de 2020 al 30 de septiembre de 2021, la razón Pasivos Totales /Total Patrimonio se mantiene en 0.21 veces, por las razones antes mencionadas.

Los Activos Totales del Emisor al 30 de septiembre de 2021 fueron financiados en un 17.36 % (US$39.5 millones) con recursos externos y un 82.64% (US$188.2 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 tercer trimestre se situaron en US$8.7 millones, compuesto en su mayor parte por ingresos por alquileres por US$8.6millones y otros ingresos por US$143 mil.

Por su parte los Gastos de Operación al 30 de septiembre de 2021 ascendieron a US$1.8 millones, siendo los más representativos: Reparaciones y Mantenimientos por US$694 mil, Servicios Administrativos por US$542 mil, Honorarios Profesionales US$214 mil, Servicios Públicos por US$92 mil. Adicionalmente el Gasto de Depreciación fue del orden de US$64 mil.

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

Como resultado de lo anterior la Utilidad Neta a 30 de septiembre de 2021 terminó en US$5.5 millones, el cual equivale a un 62.95% 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.

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: ESTADOS FINANCIEROS

Estados financieros interinos del emisor correspondiente al 30 de septiembre de 2021.

## III PARTE: CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO

Certificación del Fiduciario al trimestre reportado.

## IV PARTE DIVULGACION

El Emisor divulga esta información enviado copia de los mismos a los tenedores de los Bonos, el 26 de noviembre de 2021.

**FIRMA**

Michael Harari
Representante Legal

# Bayport Enterprises, S.A.

Estados financieros por el mes terminado el 30 de septiembre de 2021, 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 septiembre de 2021


| 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 – 33 |

**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 septiembre de 2021 y el estado de ganancias o pérdidas, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo por el período terminado al 30 de septiembre de 2021.

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

10 de noviembre de 2021
Panamá, Rep. de Panamá

## Bayport Enterprises, S.A.

**Estado de situación financiera**
**al 30 de septiembre de 2021**
(En balboas)

| Activos | Notas | 30 de septiembre 2021 (compilado) | 31 Diciembre 2020 (auditado) |
|---|---|---|---|
| **Activos corrientes:** | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 6 | 1,322,011 | 1,136,110 |
| Depósitos a plazo | 6 | 8,593,314 | 9,822,874 |
| Cuentas por cobrar clientes | 7 | 2,688,033 | 1,934,753 |
| Impuesto sobre la renta pagado por anticipado | | 372,957 | 372,957 |
| Fondo de fideicomiso con uso específico | 8 | 1,499,948 | 1,484,552 |
| Otros Activos | | 798,033 | 427,853 |
| Total de activos corrientes | | 15,274,296 | 15,179,099 |
| **Activos no corrientes:** | | | |
| Cuenras por cobrar - partes relacionadas | 5 | 4,418,931 | 4,418,931 |
| Cuentas por cobrar otras | 9 | 906,699 | 906,699 |
| Propiedades de inversión, netas | 10 | 206,877,790 | 206,877,592 |
| Mobiliario y equipo, neto | | 239,371 | 300,672 |
| Otros activos | | 58,139 | 58,139 |
| Total de activos no corrientes | | 212,500,930 | 212,562,033 |
| **Total de activos** | | 227,775,226 | 227,741,132 |
| **Pasivos y patrimonio** | | | |
| **Pasivos corrientes:** | | | |
| Bonos corporativos por pagar | 11 | 4,009,122 | 3,781,570 |
| Cuentas por pagar comerciales | 12 | 551,386 | 617,802 |
| Otros pasivos | | 848,286 | 778,632 |
| Total de pasivos corrientes | | 5,408,794 | 5,178,004 |
| **Pasivos no corrientes:** | | | |
| Bonos corporativos por pagar | 11 | 33,183,876 | 36,223,871 |
| Depósitos en garantía por alquileres | | 944,914 | 962,501 |
| Total de pasivos no corrientes | | 34,128,790 | 37,186,372 |
| Total de pasivos | | 39,537,584 | 42,364,376 |
| **Patrimonio:** | | | |
| Capital en acciones | 13 | 2,635,360 | 2,635,360 |
| Utilidades retenidas | | 186,714,944 | 183,854,058 |
| Impuesto complementario | | (1,112,662) | (1,112,662) |
| Total de patrimonio | | 188,237,642 | 185,376,756 |
| **Total de pasivos y patrimonio** | | 227,775,226 | 227,741,132 |

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

**Estado de ganancia o pérdida**
**por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021**
(En balboas)

| | Notas | Tres meses Terminados el 30 de septiembre de 2021 | Tres meses Terminados el 30 de septiembre de 2020 | Nueve meses Terminados el 30 de septiembre de 2021 | Nueve meses Terminados el 30 de septiembre de 2020 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Ingresos:** | | | | | |
| Ingresos por alquiler | | 2,395,592 | 1,629,296 | 8,600,729 | 6,812,795 |
| Ingresos por servicios a los arrendatarios | | 49,525 | 195,906 | 143,258 | 890,114 |
| **Total de ingresos** | | **2,445,117** | **1,825,202** | **8,743,987** | **7,702,909** |
| **Costos y gastos:** | | | | | |
| Gasto de depreciación | | (21,326) | (22,731) | (64,381) | (68,736) |
| Gastos generales y administrativos | 5 y 14 | (695,127) | (331,613) | (1,784,696) | (1,434,819) |
| **Total de costos y gastos** | | **(716,453)** | **(354,344)** | **(1,849,077)** | **(1,503,555)** |
| Ganancia operativa | | 1,728,664 | 1,470,858 | 6,894,910 | 6,199,354 |
| Costos de financiamientos, neto | 15 | (582,484) | (598,370) | (1,391,000) | (1,825,329) |
| **Ganancia neta** | | **1,146,180** | **872,488** | **5,503,910** | **4,374,025** |

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

## Bayport Enterprises, S.A.

**Estado de cambios en el patrimonio**
**por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021**
(En balboas)

| | Nota | Capital en acciones | Utilidades retenidas | Impuesto complementario | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| **Saldo al 31 de diciembre de 2019 (auditado)** | | 2,635,360 | 192,503,299 | (1,112,662) | 194,025,997 |
| Dividendos pagados | 13 | - | (6,011,584) | - | (6,011,584) |
| Pérdida neta | | - | (2,637,657) | - | (2,637,657) |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2020 (auditado)** | | 2,635,360 | 183,854,058 | (1,112,662) | 185,376,756 |
| Dividendos pagados | 13 | | (2,643,024) | | (2,643,024) |
| Ganancia neta | | - | 5,503,910 | - | 5,503,910 |
| **Saldo al 30 de septiembre de 2021 (compilado)** | | 2,635,360 | 186,714,944 | (1,112,662) | 188,237,642 |

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

## Bayport Enterprises, S.A.

**Estado de flujos de efectivo**
**por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021**
(En balboas)

| | Notas | 30 Septiembre 2021 (compilado) | 31 Diciembre 2020 (auditado) |
|---|---|---|---|
| **Flujos de efectivo de las actividades de operación:** | | | |
| Ganancia (pérdida) neta | | 5,503,910 | (2,637,657) |
| Ajustes por: | | | |
| Pérdida en la valuación de las propiedades de inversión | 10 | - | 8,412,158 |
| Depreciación | | 64,381 | 91,198 |
| Costos financieros, neto | | 1,391,000 | 1,969,477 |
| **Cambios netos en activos y pasivos de operación:** | | | |
| Cuentas por cobrar por alquileres y otras cuentas por cobrar | | (753,280) | (1,380,528) |
| Otros Activos | | (370,180) | (107,132) |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | | (66,416) | 281,169 |
| Depositos de garantía por alquileres | | (17,587) | 11,478 |
| Otros Pasivos | | 69,654 | 48,308 |
| Intereses Pagados | | (1,645,406) | (2,373,470) |
| Efectivo neto proveniente por las actividades de operación | | 4,176,076 | 4,315,001 |
| **Flujos de efectivo de las actividades de inversión:** | | | |
| Depósitos a plazo fijo con vencimientos mayor a tres meses | | 1,229,560 | 4,888,667 |
| Adquisiones de mobiliarios y equipos | | (3,080) | - |
| Adiciones en propiedades de inversión | | (198) | - |
| Intereses recibidos | | 278,139 | 435,638 |
| Efectivo neto proveniente de las actividades de inversión | | 1,504,421 | 5,324,305 |
| **Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:** | | | |
| Aumento al fondo del fideicomiso | | (15,396) | - |
| Cuentas por cobrar partes relacionadas | | - | 2,262 |
| Pago a bonos corporativos | | (2,836,176) | (3,500,705) |
| Dividendos pagados | 13 | (2,643,024) | (6,011,584) |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento | | (5,494,596) | (9,510,027) |
| Aumento neto de efectivo | | 185,901 | 129,279 |
| Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año | | 1,136,110 | 1,006,831 |
| Efectivo y equivalente de efectivo al final del año | 6 | 1,322,011 | 1,136,110 |

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

## 1. Información general

Bayport Enterprises, S.A. (la "Compañía") está constituida en la República de Panamá mediante Escritura Pública No.17,650 del 30 de diciembre de 1997. Su principal fuente de negocio es el arrendamiento de bienes inmuebles.

La oficina principal está ubicada en la planta baja de Torre de las Américas en Punta Pacífica y Ciudad de Panamá.

### Aspectos regulatorios:

Mediante Resolución No. SMV-139-16 de 15 de marzo de 2016, la Compañía queda inscrita en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Posteriormente, mediante Resolución No. SMV-778-16 de 1 de diciembre de 2016, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó a la Compañía a realizar oferta pública de bonos corporativos rotativos.

En la Resolución No. SMV-275-18 de 15 de junio de 2018, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó a la Compañía a la oferta pública de venta de hasta 20,000 acciones comunes clase "B".

## 2. Base de preparación

### Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Así mismo, han sido preparados bajo la hipótesis de que la Compañía opera sobre una base de negocio en marcha.

### Base de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base de devengado y bajo la premisa de costo histórico, excepto por la revaluación de propiedades de inversión que están medidas a su valor razonable.

### Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, el cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América.

## 3. Políticas contables significativas

### Nuevas normas adoptadas al 1 de enero de 2020

Las Normas, enmiendas e Interpretaciones que son efectivas por primera vez en el año 2020 se presentan a continuación:

- Definición de Negocio (Enmienda a la NIIF 3)
- Definición de Material (Enmienda a la NIC 1 y la NIC 8)
- Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Enmienda a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)
- Enmiendas a las Referencias al Marco Conceptual (Varias normas)
- Concesiones de Arrendamientos Relacionadas con COVID-19 (Enmienda a la NIIF 16)

Estas enmiendas no tienen un impacto significativo en estos estados financieros de la Compañía, y por lo tanto, no se han realizado revelaciones sobre las mismas.

### Normas, enmiendas e Interpretaciones a las Normas existentes que aún no son efectivas y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía

A la fecha de autorización de estos estados financieros, diversas Normas y enmiendas a las Normas e Interpretaciones existentes han sido publicadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB en inglés). Las Normas, enmiendas a las Normas e Interpretaciones que no son efectivas y no han sido adoptadas de forma anticipada por la Compañía son las siguientes:

- NIIF 17 Contratos de Seguros
- Enmiendas a la NIIF 17 Contratos de Seguros (Enmiendas a la NIIF 17 y NIIF 4)
- Referencias al Marco Conceptual
- Ingresos antes del Uso Previsto (Enmiendas a la NIC 16)
- Contratos Onerosos - Costo de Cumplimiento de un Contrato (Enmiendas a la NIC 37)
- Mejoras Anuales a las NIIF Ciclo 2018-2020 (Enmiendas a la NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y a la NIC 41)
- Clasificación de Pasivos como Corrientes o no Corrientes (Enmienda a la NIC 1)

La administración anticipa que todos los pronunciamientos relevantes serán adoptados en las políticas contables de la Compañía para el primer período que inicia después de la fecha de vigencia del pronunciamiento. Estas nuevas Normas, enmiendas e Interpretaciones que no han sido adoptadas, no han sido reveladas en virtud de que no se espera que tengan un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

### Información por segmentos

Al identificar sus segmentos operativos, la administración por lo general sigue las líneas de servicio de la Compañía, las cuales representan los servicios principales que proporciona la Compañía.

Cada uno de los segmentos operativos se gestiona por separado ya que cada línea de servicio requiere diferentes recursos, además de diferentes enfoques de mercadeo.

Las políticas de medición de la Compañía utilizadas para los reportes de segmentos conforme a la NIIF 8 son las mismas que las que se utilizan para los estados financieros, excepto ciertas partidas que no se incluyen en la determinación de los resultados de los segmentos como son los ingresos, costos y ganancias por valor razonable de propiedades de inversión.

Además, los activos corporativos que no se pueden atribuir directamente a las actividades de negocios de ningún segmento operativo no se asignan a un segmento. Lo anterior aplica principalmente a las oficinas corporativas de la Compañía.

**Instrumentos financieros**

Reconocimiento, medición inicial y baja de instrumentos financieros
Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en parte de las disposiciones contractuales del instrumento financiero.

Los activos financieros son dados de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios son transferidos. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, descarga, cancela o expira.

Clasificación y medición inicial de los activos financieros
Excepto por aquellas cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento significativo y son medidos al precio de la transacción en conformidad con NIIF 15, todos los activos financieros son inicialmente medidos al valor razonable ajustado por los costos de la transacción (cuando aplique).

Los activos financieros, distintos a aquellos designados y efectivos como instrumentos de cobertura, son clasificados dentro de las siguientes categorías:

- Costo amortizado
- Valor razonable con cambios en resultados (VRCR)
- Valor razonable con cambios en otros resultados integrales (VRCORI)

En los periodos presentados la administración no tiene activos financieros categorizados como valor razonable (VR).

La clasificación es determinada por:

- El modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros y
- De las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Todos los ingresos o gastos relacionados a los activos financieros que son reconocidos en resultados son presentados dentro de los costos financieros, ingresos financieros o alguna de las otras partidas financieras, excepto por el deterioro de las cuentas por cobrar comerciales el cual es presentado dentro de otros gastos.

Medición subsecuente de los activos financieros

*Activos financieros al costo amortizado:*
Los activos financieros son medidos al costo amortizado si los activos cumplen las siguientes condiciones (y no son designados al VRCR):

- Se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivos contractuales y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Después de su reconocimiento inicial, estos activos financieros son medidos al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El descuento es omitido cuando los efectos del descuento es material.

Deterioro de activos financieros
Los requerimientos de deterioro de la NIIF 9 utilizan más información prospectiva para reconocer las pérdidas de crédito esperada (PCE). Este reemplazo el "modelo de pérdida incurrida" de la NIC 39. Los instrumentos dentro del alcance de los nuevos requerimientos incluyen activos por préstamos y otros instrumentos financieros medidos al costo amortizado y al VRCORI, cuentas por cobrar comerciales, activos contractuales reconocidos y medidos bajo la NIIF 15.

El reconocimiento de pérdidas crediticias ya no depende de que la Universidad identifique primero un evento de pérdida crediticia. En cambio, la Universidad considera una gama más amplia de información cuando evalúa el riesgo de crédito y mide las pérdidas de crédito esperadas, incluyendo eventos pasados, condiciones actuales, pronósticos razonables y que sustentan la capacidad de cobro esperada de los flujos de efectivo futuros del instrumento.

Al aplicar este enfoque prospectivo, se hace una distinción entre:

- Instrumentos financieros que no se han deteriorado significativamente en la calidad de crédito desde el reconocimiento inicial o tienen un bajo riesgo crediticio ("Fase 1")
- Instrumentos financieros que se han deteriorado significativamente en la calidad de crédito desde el reconocimiento inicial y cuyo riesgo de crédito no es bajo ("Fase 2")

La "Fase 3" pueden cubrir aquellos activos financieros que tienen evidencia objetiva de deterioro a la fecha en que se informa.

Se reconocen "pérdidas de crédito esperada de 12 meses" para la primera categoría, mientras que las "pérdidas de crédito esperada de por vida" se reconocen para la segunda categoría.

La medición de la pérdida de crédito esperada se determina mediante una estimación ponderada de probabilidad de pérdida de crédito durante la vida esperada del instrumento financiero.

Clasificación y medición de pasivos financieros
Los pasivos financieros de la Compañía incluyen los bonos por pagar, depósitos de garantía por alquileres y cuentas por pagar comerciales.

Los pasivos financieros son inicialmente medidos al valor razonable, y, cuando aplique, ajustado por los costos de transacción a menos que la Compañía designe un pasivo financiero al valor razonable con cambios en resultados.

Posteriormente, los pasivos financieros son medidos al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva excepto por derivados y pasivos financieros clasificados como VRCR, el cual subsecuentemente son contabilizados al valor razonable con cambios en resultados (distintos a aquellos instrumentos financieros derivados que están clasificados como instrumentos de cobertura).

Todos los cargos por intereses relacionados, si es aplicable, cambios en el valor razonable del instrumento que son reportados en resultados son incluidos dentro de los costos financieros o ingresos financieros.

**Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y los depósitos a corto plazo en el estado de situación financiera comprenden efectivo en bancos y depósitos en caja y de corto plazo de alta liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, que son fácilmente convertibles en una cantidad conocida de efectivo y están sujetos a un riesgo insignificante de cambios en el valor.

**Cuentas por cobrar por alquileres y otras cuentas por cobrar**

La Compañía utiliza un enfoque simplificado en la contabilización de las cuentas por cobrar por alquileres y otras cuentas por cobrar, y registra la reserva de pérdida como pérdida de crédito esperada de por vida. Estos son los déficits esperados en los flujos de efectivo contractuales, considerando la posibilidad de incumplimiento en cualquier momento durante la vida del instrumento financiero. Al calcular, la Universidad utiliza su experiencia histórica, indicadores externos e información prospectiva para calcular las pérdidas de créditos esperada utilizando una matriz de provisión.

**Propiedad de inversión**

Las propiedades de inversión comprenden propiedades terminadas o en remodelación que se mantienen, o se mantendrán, para obtener ingresos por alquileres. Las propiedades para arrendamiento se clasifican como propiedades de inversión cuando se mantienen para obtener ingresos por alquileres o para obtener una plusvalía o ambas cosas, en lugar de para la venta en el curso normal del negocio o para su uso en funciones administrativas.

Las propiedades de inversión comprenden principalmente oficinas y otros espacios comerciales que no están ocupadas sustancialmente para su uso o en las operaciones de la Compañía, ni para la venta en el curso normal del negocio, pero que se mantienen principalmente para obtener ingresos por alquileres y revalorización del capital. Estos edificios y oficinas se alquilan sustancialmente a arrendatarios y no están destinados a venderse en el curso normal de las actividades comerciales.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, incluidos los costos de transacción. Los costos de transacción incluyen impuestos de transferencia del bien inmueble, honorarios profesionales por servicios legales y (solo en el caso de propiedades de inversión mantenidas bajo arrendamiento) comisiones iniciales de arrendamiento para llevar la propiedad a las condiciones necesarias para que pueda operar.

Posterior al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden a valor razonable, que refleja las condiciones del mercado en la fecha de presentación. Las ganancias o pérdidas que surgen de cambios en los valores razonables de las propiedades de inversión se incluyen en el resultado del período en el que surgen, incluido el efecto fiscal correspondiente. Para efectos de estos estados financieros, con el fin de evitar la doble contabilización, el valor razonable reportado en los estados financieros es reducido por el valor en libros de cualquier ingreso devengado resultante de la distribución de incentivos de arrendamiento y/o pagos mínimos de arrendamiento.

Las transferencias se realizan a (o desde) propiedades de inversión solo cuando hay evidencia de un cambio en el uso (como el comienzo del desarrollo o el inicio de un arrendamiento operativo a otra parte). Para una transferencia de propiedades de inversión a inventarios, el costo atribuido para la contabilidad posterior es el valor razonable en la fecha del cambio de uso. Si un inventario de propiedad se convierte en una propiedad de inversión, la diferencia entre el valor razonable de la propiedad en la fecha de transferencia y su valor en libros anterior se reconoce en resultados. La Compañía considera como evidencia el inicio del desarrollo con miras a la venta (para una transferencia de propiedades de inversión a inventarios) o el inicio de un arrendamiento operativo a otra parte (para una transferencia de inventarios a propiedades de inversión).

La propiedad de inversión se da de baja cuando se ha enajenado (es decir, en la fecha en que el receptor obtiene el control de la propiedad de inversión de acuerdo con los requisitos para determinar cuándo se satisface una obligación de desempeño de la NIIF 15) o cuando se retira de forma permanente y no se espera ningún beneficio económico futuro de su disposición. La diferencia entre el producto neto de la disposición y el valor en libros del activo se reconoce en resultados en el período de baja. Para determinar el monto de la contraprestación que se incluirá en el resultado que surja de la baja de las propiedades de inversión, la Compañía considera los efectos de la contraprestación variable, la existencia de un componente de financiamiento significativo, la contraprestación que no es en efectivo y la contraprestación a pagar al comprador (si cualquiera) de acuerdo con los requisitos para determinar el precio de transacción de la NIIF 15.

**Mobiliarios y equipos**

Los mobiliarios y equipos se registran al costo de adquisición incluyendo cualquier costo atribuible directamente para trasladar los activos en la ubicación y condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la administración de la Compañía, y se miden a costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

La depreciación se reconoce sobre la base de línea recta para reconocer el costo menos el valor residual estimado de mobiliarios y equipos. Las vidas útiles estimadas de los mobiliarios y equipos son de 5 a 10 años.

Los valores residuales significativos y las vidas útiles estimadas se actualizan conforme se requiere, al menos anualmente.

Las ganancias o pérdidas que se deriven de la disposición de mobiliarios y equipos se determinan como diferencias entre el producto de la disposición y el valor registrado de los activos y se reconocen en resultados como parte de "otros ingresos".

**Deterioro de activos no financieros**

Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan al nivel más bajo por los que existe un ingreso de efectivo claramente independiente (unidades generadoras de efectivo). Como resultado, los activos se prueban individualmente para deterioro y algunos se prueban a nivel de unidad generadora de efectivo.

Los activos individuales o unidades generadoras de efectivo se prueban para deterioro siempre que haya algún evento o cambio en las circunstancias que indique que el monto registrado no puede ser recuperable.

Una pérdida por deterioro se reconoce por el monto en el que el valor registrado del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su valor de recuperación, el cual corresponde a la cantidad mayor entre el valor razonable menos costos de venta y el valor en uso. Para determinar el valor en uso, la administración estima los flujos de efectivo futuros esperados de cada unidad generadora de efectivo y determina una tasa de interés adecuada para poder calcular el valor presente de dichos flujos de efectivo. Los datos utilizados para los procedimientos de prueba por deterioro están vinculados directamente con el presupuesto más reciente aprobado de la Compañía, ajustado según sea necesario. Los factores de descuento se determinan individualmente para cada unidad generadora de efectivo y reflejan la evaluación actual de las condiciones del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y factores de riesgo específicos de los activos.

Todos los activos no financieros de la Compañía se evalúan posteriormente para identificar hechos de que cualquier pérdida por deterioro que haya sido reconocida previamente ya no exista. Un cargo por deterioro se revierte si el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo excede el valor registrado en libros.

**Depósitos de garantía por alquileres**

Los depósitos de los arrendatarios se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden a costo amortizado. Cualquier diferencia entre el valor razonable inicial y el monto nominal se incluye como un componente de los ingresos por arrendamiento operativo y se reconoce de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

**Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes**

Las provisiones producto de disputas legales, contratos onerosos y por otros eventos, si hay, se reconocen cuando la Compañía la obligación presente o asumida tiene como resultado de un evento pasado que probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar confiablemente. El tiempo o el monto de esa salida pueden aún ser inciertos.

No se reconocen provisiones por pérdidas de operación futuras.

Las provisiones se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual. En los casos en los que existe un número similar de obligaciones, la posibilidad de que se requiera un egreso para la liquidación, se determina mediante la consideración de esa clase de obligaciones como un todo. Las provisiones se descuentan a sus valores presentes, en los casos en los que el valor del dinero en el tiempo es material.

Cualquier reembolso que la Compañía considere que se va a cobrar de un tercero con respecto a una obligación, se reconoce como un activo por separado. Sin embargo, este activo no puede exceder el monto de la provisión relativa.

No se reconoce ningún pasivo en aquellos casos en los que se considere poco probable una posible salida de recursos económicos como resultado de una obligación presente, estas situaciones se revelan como pasivos contingentes a menos que la salida de recursos sea remota.

**Capital en acciones**

El capital en acciones representa el valor nominal de las acciones que han sido emitidas.

**Reconocimiento de ingresos**

Ingresos por alquiler:
La Compañía obtiene ingresos por actuar como arrendador en arrendamientos operativos que no transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de una propiedad de inversión.

Los ingresos por alquileres que surgen de arrendamientos operativos de propiedades de inversión se contabilizan linealmente durante el plazo del arrendamiento y se incluyen en ingresos en el estado de ganancia o pérdida debido a su naturaleza operativa, excepto por los ingresos por alquileres contingentes que se reconocen cuando surge. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación y contratación de un arrendamiento operativo se reconocen como un gasto durante el plazo del arrendamiento sobre la misma base que los ingresos por arrendamiento.

Los incentivos de arrendamiento que son pagados o se adeudan al arrendatario se deducen de los pagos de arrendamiento. Por consiguiente, los incentivos de arrendamiento de arrendatarios se reconocen como una reducción de los ingresos por arrendamiento de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del arrendamiento junto con cualquier término adicional por el cual el arrendatario tiene la opción de continuar el arrendamiento, cuando, al inicio del arrendamiento, sea razonablemente segura que el arrendatario ejercerá esa opción.

Ingresos por servicios a los arrendatarios

Para las propiedades de inversión mantenidas principalmente para obtener ingresos por alquiler, la Compañía celebra como arrendador contratos de arrendamiento que caen dentro del alcance de la NIIF 16. Estos contratos incluyen ciertos servicios ofrecidos a los arrendatarios (es decir, clientes), incluidos los servicios de mantenimiento de áreas comunes y otros servicios de apoyo. La contraprestación cobrada a los arrendatarios por estos servicios incluye las tarifas cobradas en función de un porcentaje de los ingresos por alquiler y el reembolso de ciertos gastos incurridos. Estos servicios se especifican en los contratos de arrendamiento y se facturan por separado.

La Compañía ha determinado que estos servicios constituyen componentes distintos de arrendamiento (transferidos por separado del derecho a usar el activo subyacente) y están dentro del alcance de la NIIF 15. La Compañía asigna la contraprestación en el contrato al arrendamiento e ingresos por separado (no arrendamientos) componentes sobre una base de precio de venta independiente relativo.

Respecto al componente de ingresos, estos servicios representan una serie de servicios que se satisfacen individualmente en el tiempo porque los arrendatarios reciben y consumen simultáneamente los beneficios que brinda la Compañía. La Compañía aplica el método del tiempo transcurrido para medir el progreso.

La contraprestación cobrada a los arrendatarios por estos servicios se basa en un porcentaje de los ingresos por alquiler. La contraprestación variable solo se relaciona con el componente que no es de arrendamiento y se asigna a cada período de servicio distinto cuando cumple con los criterios de excepción de asignación de contraprestación variable.

La Compañía dispone que terceros proporcionen algunos de estos servicios a sus arrendatarios. La Compañía concluyó que actúa como principal en relación con estos servicios, ya que controla los servicios especificados antes de transferirlos al cliente.

**Costos de financiamientos**

Los costos de financiamientos están directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que califique, se capitalizan durante el periodo de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para su uso pretendido o venta. Otros costos de préstamo se reconocen en resultados en el período en el cual se incurren y se reportan en el rubro de "costos de financiamientos".

**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.

**Impuesto sobre la renta**

El gasto por impuestos reconocido en resultados incluye el impuesto causado, que no se ha reconocido en otras partidas de otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

El cálculo del impuesto corriente se basa en las tasas y las leyes fiscales que hayan sido promulgadas o que estén sustancialmente emitidas al final del período sobre el que se informa. El impuesto diferido se calcula utilizando el método de pasivo. El valor en libros del impuesto diferido es revisado al final del período sobre el que se informa y es ajustado en caso de que así se requiera.

De acuerdo con lo que establece la Resolución No.201-7825 de 6 de diciembre de 2018 emitida por la Dirección General de Ingresos (DGI) del Ministerio de Economía y Finanzas se ordena la inscripción de la Compañía 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 No. 706 del Código Fiscal.

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 Compañía, según regulaciones vigentes.

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:

- 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.
- Durante cualquier período fiscal en que, a juicio del administrador o ente competente de 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.

## 4. Juicio significativo de la administración al aplicar políticas contables e incertidumbres de estimación

Al preparar los estados financieros la administración realiza diversos juicios, estimaciones y supuestos sobre el reconocimiento y medición. A continuación, se describen los juicios significativos de la administración en la aplicación de las políticas contables de la Compañía que tienen un efecto importante en los estados financieros.

*Arrendamientos:*
La Compañía aplicó los siguientes juicios que afectan significativamente la determinación del monto y el cronograma de ingresos de los contratos de arrendamiento:

- Determinación del término del arrendamiento
  La Compañía determina el plazo del arrendamiento como el plazo no cancelable del arrendamiento, junto con cualquier período cubierto por una opción para extender el arrendamiento si es razonablemente seguro que se ejercerá, o cualquier período cubierto por una opción para rescindir el arrendamiento, si es razonablemente seguro que no se ejercerá.

  Como arrendador, la Compañía celebra contratos de arrendamiento que contienen opciones para rescindir o extender el arrendamiento. Estas opciones generalmente se pueden ejercer después de un período inicial de 4 a 6 años. En la fecha de inicio, la Compañía determina si el arrendatario tiene una certeza razonable de extender el plazo del arrendamiento o no rescindirlo. Para realizar este análisis, la Compañía tiene en cuenta cualquier diferencia entre los términos del contrato y los términos de mercado, cualquier inversión significativa realizada por el arrendatario en la propiedad, los costos

relacionados con la terminación del arrendamiento y la importancia del activo subyacente para la operación del arrendatario.

- Clasificación de la propiedad a arrendar – La Compañía como arrendador
  La Compañía ha celebrado arrendamientos de propiedades en su cartera de propiedades de inversión. La Compañía ha determinado, en base a una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, y el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento que no ascienden sustancialmente a todos del valor razonable de la propiedad, que retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y los contabiliza como arrendamientos operativos.

*Ingresos producto de contratos con clientes:*
La Compañía aplicó los siguientes juicios que afectan significativamente la determinación del monto y el momento de los ingresos de los contratos con los clientes:

En relación con los servicios prestados a los arrendatarios de propiedades de inversión como parte de los contratos de arrendamiento que la Compañía celebra como arrendador, la Compañía ha determinado que el compromiso es el servicio de administración de propiedades y que el servicio que se realiza cada día es distinto y sustancialmente el mismo. Si bien las actividades individuales que componen la obligación de desempeño varían significativamente a lo largo del día y de un día a otro, la naturaleza de la promesa general de brindar el servicio de administración es la misma día a día. Por tanto, la Compañía ha concluido que los servicios a los arrendatarios representan una serie de servicios que se satisfacen individualmente en el tiempo, utilizando una medida de avance en el tiempo transcurrido, porque los arrendatarios reciben y consumen simultáneamente los beneficios que brinda la Compañía.

*Mediciones del valor razonable*
La administración utiliza técnicas de valuación para medir el valor razonable de los instrumentos financieros (en los que no hay cotizaciones de un mercado activo disponibles) y activos no financieros. Esto genera que la administración considere estimados y supuestos basados en información de mercado y utiliza datos observables que podrían utilizar los participantes del mercado al asignar el precio al instrumento, sin embargo, estos no siempre se encuentran disponibles. Estos estimados de valor razonable de instrumentos financieros pueden variar de los precios reales que se pueden alcanzar en operaciones a valor de mercado a la fecha sobre el que se informa.

*Valuación de las propiedades de inversión*
El valor razonable de las propiedades de inversión es determinado por expertos en valoración de bienes raíces utilizando técnicas de valoración reconocidas y los principios de la NIIF 13 *Medición del Valor Razonable*.

Las propiedades de inversión se miden con base en estimaciones preparadas por expertos independientes en valuación de bienes raíces, excepto cuando dichos valores no puedan determinarse de manera confiable. En el caso que el valor razonable de una propiedad de inversión no pueda determinarse de manera confiable porque se encuentra en un área en la que existe una considerable inestabilidad económica, y no permiten realizar una estimación fiable del valor razonable; esta propiedad se registra al costo.

*Provisión por pérdida de crédito esperadas (PCE) en cuentas por cobrar comerciales*
La Compañía utiliza una matriz de provisiones para calcular las PCE de las cuentas por cobrar comerciales. Las tasas de provisión se basan en días vencidos para grupos de varios segmentos de clientes que tienen patrones de pérdidas similares (es decir, por tipo de industria, tipo de propiedad, tipo de cliente, otros).

La metodología de provisiones se basa inicialmente en las tasas históricas de incumplimiento observadas de la Compañía. La Compañía evalúa la metodología para ajustar la experiencia histórica de pérdidas crediticias con información prospectiva. Por ejemplo, si se espera que las condiciones económicas pronosticadas se deterioren durante el próximo año, lo que puede llevar a un mayor número de incumplimientos en un segmento de clientes, se ajustan las tasas históricas de incumplimiento. En cada fecha sobre el que se informa, se actualizan las tasas históricas de incumplimiento observadas y se analizan los cambios en las estimaciones prospectivas.

La evaluación de la correlación entre las tasas históricas de incumplimiento observadas, las condiciones económicas previstas y las PCE es una estimación significativa. El monto de las PCE es sensible a los cambios en las circunstancias y a las condiciones económicas previstas. La experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Compañía y las proyecciones de las condiciones económicas también pueden no ser representativos del incumplimiento real del cliente en el futuro.

## 5. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se presentan a continuación:

| | 30 Septiembre 2021 (compilado) | 31 Diciembre 2020 (auditado) |
|---|---|---|
| ***Saldos*** | | |
| *Cuentas por cobrar – no corriente:* | | |
| Lowgate, Inc. | 220,100 | 220,100 |
| Locksley International Trading, S.A. | 4,198,831 | 4,198,831 |
| | 4,418,931 | 4,418,931 |

| | 30 Septiembre 2021 (compilado) | 31 Diciembre 2020 (auditado) |
|---|---|---|
| ***Transacciones:*** | | |
| *Gasto:* | | |
| *Servicios administrativos* | 542,110 | 84,687 |

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

La Compañía firmó un contrato con Locksley International Trading, S.A. por la suma de

B/.4,198,831 en diciembre de 2018 en concepto de préstamos para inversiones inmobiliarias en la ciudad de Panamá y futuros emprendimientos inmobiliarios.

## 6. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se presenta a continuación:

| | 30 Septiembre 2021 (compilado) | 31 Diciembre 2020 (auditado) |
|---|---|---|
| Efectivo en cuentas bancarias | 1,322,011 | 1,136,110 |
| Depósitos a plazo | 8,593,314 | 9,822,874 |
| | 9,915,325 | 10,958,984 |
| Menos: | | |
| Depósitos a plazo mayores a tres meses | (8,593,314) | (9,822,874) |
| **Total de efectivo y equivalentes de efectivo** | 1,322,011 | 1,136,110 |

Los depósitos a plazo mantenidos generan una tasa de interés anual entre 3% y 3.75% (2020: 3% y 4%) y tienen vencimiento en el año 2022.

## 7. Cuentas por cobrar por alquileres

Las cuentas por cobrar por alquileres y otras cuentas por cobrar se detallan a continuación:

| | 30 Septiembre 2021 (compilado) | 31 Diciembre 2020 (auditado) |
|---|---|---|
| Alquileres | 3,410,635 | 2,657,355 |
| Provisión para cuentas incobrables | (722,602) | (722,602) |
| | 2,688,033 | 1,934,753 |

Todas las cuentas por cobrar alquileres y otras cuentas por cobrar de la Compañía en los períodos comparativos han sido revisadas en busca de indicadores de deterioro. Las cuentas por cobrar alquileres deterioradas se deben principalmente a clientes en el mercado que están experimentando dificultades financieras.

El movimiento de la provisión para cuentas incobrables se resume a continuación:

| | 30 Septiembre 2021 (compilado) | 31 Diciembre 2020 (auditado) |
|---|---|---|
| Saldo inicial y final del año | 722,602 | 722,602 |

## 8. Fondo de fideicomiso con uso específico

El fondo de fideicomiso con uso específico es de B/.1,499,948 (2020: B/.1,484,552). La Compañía 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.

## 9. Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar por B/.906,699 (2020: B/.906,699) corresponde a saldos por cobrar al Ministerio de Vivienda (MIVI). Estos saldos son recuperables al vencimiento de los contratos de arrendamientos o a través de la cancelación de estos contratos de arrendamientos por parte de la Compañía o del arrendatario. El valor en libros de esta cuenta por cobrar se considera una aproximación razonable del valor razonable ya que se espera que este activo financiero (que se mide al costo amortizado) se pague dentro de los siguientes meses, de manera que el efecto de cualquier diferencia entre la tasa de interés efectiva aplicada y la tasa de mercado actual estimada no es significativa.

## 10. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión incluyen propiedades inmobiliarias en Ciudad de Panamá, las cuales se tienen para generar ingresos por alquiler e incrementar su valor.

Los cambios en el valor en libros son como sigue:

| | 30 Septiembre 2021 (compilado) | 31 Diciembre 2020 (auditado) |
|---|---|---|
| Valor en libros al 31 de diciembre 2020 | 206,877,592 | 215,289,750 |
| Adiciones | 198 | |
| Pérdida por revaluación | - | (8,412,158) |
| Valor en libros al 30 de junio de 2021 | 206,877,790 | 206,877,592 |

Las propiedades de inversión se dieron de garantías con hipotecas sobre los bonos establecidos por Banistmo Investment Corporation, S.A.

Las propiedades de inversión se encuentran ya sea rentadas bajo arrendamientos operativos o desocupadas. Los ingresos por alquiler al 30 de septiembre de 2021 fueron por B/.8,600,729 (Septiembre 2020: B/.6,812,795). Los gastos de reparaciones y mantenimientos que afectaron directamente la operación al 30 de septiembre de 2021 fueron por B/.694,700 (Septiembre 2020: B/.742,834).

Aunque los riesgos asociados con los derechos que la Compañía retiene sobre los activos subyacentes no se consideran significativos, la Compañía utiliza estrategias para minimizar estos riesgos aún más. Por ejemplo, en todos los contratos se incluyen cláusulas que obligan al arrendatario a compensar a la Compañía cuando una propiedad ha estado sometida a un desgaste excesivo durante el plazo del arrendamiento.

Los contratos de arrendamiento son no cancelables por un año a partir del inicio del arrendamiento. Las rentas mínimas futuras de arrendamientos son la siguientes:

| | 30 Septiembre 2021 (compilado) | 31 Diciembre 2020 (auditado) |
|---|---|---|
| **Pagos de arrendamientos mínimos:** | | |
| Menos de 1 año | 2,179,528 | 2,179,528 |
| Entre 1 a 5 años | 15,777,211 | 15,777,211 |
| Más de 5 años | 10,862,976 | 10,862,976 |
| | 28,819,715 | 28,819,715 |

## 11. Bonos corporativos

Los bonos corporativos se presentan a continuación:

| | 30 Septiembre 2021 (compilado) | 31 Diciembre 2020 (auditado) |
|---|---|---|
| Saldo al 1 de enero 2021 | 40,005,441 | 43,474,501 |
| Pagos realizados durante el año | (2,836,176) | (3,500,705) |
| Amortización del año (costo de emisión) | 23,733 | 31,645 |
| Saldo al 30 de septiembre de 2021 | 37,192,998 | 40,005,441 |
| | | |
| Corriente | 4,009,122 | 3,781,570 |
| No corriente | 33,183,876 | 36,223,871 |
| | 37,192,998 | 40,005,441 |

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

| | 30 Septiembre 2021 (compilado) | 31 Diciembre 2020 (auditado) |
|---|---|---|
| Saldo al 1 de enero | 253,158 | 284,803 |
| Amortización del año | (23,733) | (31,645) |
| Saldo al 30 de septiembre de 2021 | 229,425 | 253,158 |

Mediante Resolución No. SMV-778-16 de 1 de diciembre de 2016, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó a la Compañía la oferta pública de bonos corporativos rotativos hasta por la suma de B/.200,000,000 a emitirse bajo un programa rotativo. Estos bonos corporativos son 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 corporativos pueden ser 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, la Compañía 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.

Dichos bonos corporativos 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:

- Primera hipoteca y anticresis sobre ciertos bienes inmuebles de propiedad de la Compañía 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").

- Cesión irrevocable en garantía de los cánones de arrendamientos 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.

- Endoso de las pólizas de seguro de los bienes inmuebles hipotecados que cubran al menos 80% del valor actualizado de las mejoras construidas sobre ellos.

## 12. Cuentas por pagar comerciales

Las cuentas por pagar comerciales por B/.551,386 (2020: B/.617,802) corresponde a saldos adeudados a proveedores.

Todos los importes son a corto plazo. El valor en libros del saldo de proveedores se consideran una aproximación de su valor razonable.

## 13. Acciones comunes

El capital en acciones consiste únicamente de acciones ordinarias autorizadas con un valor nominal entre B/.1 y B/.695 por acción. Todas las acciones tendrán derecho a recibir los derechos económicos (dividendos y cualquier otra distribución o pago similar) producto de las utilidades generadas por la Compañía.

| | Autorizadas | | Pagadas | |
|---|---|---|---|---|
| | 30 Septiembre 2021 (compilado) | 31 Diciembre 2020 (auditado) | 30 Septiembre 2021 (compilado) | 31 Diciembre 2020 (auditado) |
| **Por tipo de acción:** | | | | |
| Tipo A – valor nominal B/.1 cada una | 100,000 | 100,000 | 100,000 | 100,000 |
| Tipo B –valor nominal B/.695 cada una | 3,648 | 3,648 | 2,535,360 | 2,535,360 |
| | 103,648 | 103,648 | 2,635,360 | 2,635,360 |

Las acciones tipo B son acciones vendidas a través de a Bolsa de Valores de Panamá cuyos gastos de colocación a través de ella fue de B/.33,646.

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 tipo B.

Utilidad por acción:
Tanto las utilidades por acción básicas se han calculado utilizando una utilidad atribuible a los accionistas de la Compañía como el numerador, es decir, no fue necesario hacer ajustes a las utilidades en 2020 o 2019.

La conciliación entre el número promedio ponderado de acciones para fines de utilidades por acción diluida y con el número promedio ponderado de acciones ordinarias, utilizados en el cálculo de la utilidad básica por acción es como sigue:

| | 30 Septiembre 2021 (compilado) | 31 Diciembre 2020 (auditado) |
|---|---|---|
| Ganancia (pérdida) neta | 5,503,910 | (2,637,657) |
| Número de acciones | 103,648 | 103,648 |
| Ganancia por acción | 53.10 | (25.45) |

Dividendos:
Mediante Acta de Junta Directiva con fecha 4 de mayo de 2021 se autorizó la declaración y pago de dividendos por la suma de B/.2,643,024.

## 14. Otros gastos

Los otros gastos se presentan a continuación:

| | 30 Septiembre 2021 (compilado) | 30 Septiembre 2020 (compilado) |
|---|---|---|
| Reparaciones y mantenimientos | 694,700 | 742,834 |
| Honorarios profesionales | 214,664 | 330,464 |
| Servicios administrativos | 542,110 | 84,678 |
| Impuestos generales | 102,587 | 74,940 |
| Comisiones | 2,668 | 58,304 |
| Otros gastos | 135,215 | 49,167 |
| Servicios públicos | 92,752 | 94,432 |
| Total | 1,784,696 | 1,434,819 |

## 15 Costos financieros, neto

| | 30 Septiembre 2021 (compilado) | 31 Diciembre 2020 (auditado) |
|---|---|---|
| Gasto por intereses de bonos corporativos | 1,669,139 | 2,405,115 |
| Ingresos por intereses de efectivos y equivalentes | (278,139) | (435,638) |
| | 1,391,000 | 1,969,477 |

## 16. Riesgos de instrumentos financieros

Objetivos y políticas de administración de riesgos:

La Compañía está expuesto a varios riesgos en relación con los instrumentos financieros. Los principales tipos de riesgos aplicables a la Compañía son riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La administración de riesgos de la Compañía es coordinada con la administración, en cooperación con la Junta Directiva, y enfocado en asegurar activamente los flujos de efectivo de la Compañía a corto y mediano plazo para minimizar la exposición a la volatilidad de los riesgos financieros. Las inversiones en otros activos financieros a largo plazo son administradas para generar retornos duraderos.

La Compañía no participa activamente en el negocio de activos financieros con fines especulativos. Los riesgos financieros más importantes a los que están expuestos se presentan más adelante.

*Análisis de riesgo de mercado:*

La Compañía está expuesta a riesgo de mercado a través del uso de instrumentos financieros y específicamente a los riesgos de tasa de intereses, cuyo resultado afectan las actividades de operación e inversión.

*Análisis de sensibilidad de intereses* - La política de la Compañía es minimizar las exposiciones del flujo de efectivo en las tasas de intereses de los financiamientos a largo plazo. Los préstamos a largo plazo son usualmente mantenidos a una tasa de interés variable. Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía está expuesta a cambios en las tasas de intereses del mercado por las tasas de intereses variables.

*Análisis de riesgo de crédito*

El riesgo de crédito es el riesgo que una contraparte falla para pagar una obligación a la Compañía. La Compañía está expuesta a los riesgos de crédito en los activos financieros incluyendo el efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos en bancos y, las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

*Administración del riesgo de crédito* - El riesgo de crédito se gestiona de forma grupal según las políticas y procedimientos de gestión de riesgo de crédito de la Compañía.

El riesgo de crédito con respecto a los saldos en efectivo mantenidos con bancos y los depósitos en bancos se gestionan mediante la diversificación de depósitos bancarios, y solo con las instituciones financieras acreditadas de mayor reputación.

La Compañía monitorea continuamente la calidad crediticia de los estudiantes. Los plazos de crédito oscilan en 120 días. Los términos de crédito para los clientes están sujetos a un proceso de aprobación interno que considera los documentos firmados por el arrendatario y documentos entregados por este a la Compañía. El riesgo de crédito continuo se gestiona mediante una revisión periódica del análisis de antigüedad.

Se requiere que los clientes por servicios paguen por anticipado el monto de depósito por el arrendamiento, mitigando así el riesgo de crédito.

Las cuentas por cobrar alquileres se integran por un gran número de clientes en diversas industrias y áreas geográficas. La Compañía no mantiene garantías sobre el saldo de las cuentas por cobrar alquileres.

*Cuentas por cobrar alquileres y otras cuentas por cobrar* – La Compañía aplica el modelo simplificado de la NIIF 9 para reconocer las pérdidas crediticias esperadas de por vida para todas las cuentas por cobrar alquileres, ya que estas partidas no tienen un componente financiero significativo.

Al medir la pérdida de crédito esperada, las cuentas por cobrar alquileres se han evaluado de forma colectiva ya que poseen características de riesgo de crédito compartido. Se han agrupado según los días vencidos de los clientes.

Las tasas de pérdida esperadas se basan en el perfil de pago de las prestaciones de servicios en los últimos meses antes del 31 de diciembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, respectivamente, así como las pérdidas de crédito históricas correspondientes durante ese período. Las tasas históricas se ajustan para reflejar los factores macroeconómicos actuales y prospectivos que afectan la capacidad del cliente para liquidar el monto pendiente. La Compañía ha identificado el producto interno bruto (PIB) donde opera la Compañía como el factor más relevante y, de acuerdo con esto, ajusta las tasas de pérdida histórica por los cambios esperados en estos factores. Sin embargo, dado el corto período expuesto al riesgo de crédito, el impacto de estos factores macroeconómicos no se ha considerado significativo en el período en que se informa.

Las cuentas por cobrar comerciales se cancelan (es decir, se dan de baja) cuando no hay una expectativa razonable de recuperación. La falta de pago dentro de los 120 días a partir de la fecha de la factura y la falta de compromiso con la Compañía en un acuerdo de pago alternativo, entre otros, se consideran indicadores de una expectativa razonable de recuperación.

*Análisis de riesgo de liquidez*
El riesgo de liquidez es que la Compañía podría ser incapaz de cumplir con sus obligaciones. La Compañía gestiona sus necesidades de liquidez mediante el seguimiento de los pagos programados del servicio de deuda para los pasivos financieros a largo plazo, así como las previsiones de entradas y salidas de efectivo en el día a día. Los datos utilizados para analizar estos flujos de efectivo son consistentes con los utilizados en el análisis de vencimientos contractuales a continuación. Las necesidades de liquidez a largo plazo para un período de vigilancia de 180 días y de 360 días se identifican mensualmente. Los requisitos de efectivo neto se comparan con los servicios de préstamo disponibles para determinar el margen de maniobra o cualquier déficit. Este análisis muestra que se espera que los servicios de préstamo disponibles sean suficientes durante el período analizado.

El objetivo de la Compañía es mantener efectivo para cumplir con sus requisitos de liquidez por períodos de 30 días como mínimo. El financiamiento para las necesidades de liquidez a largo plazo también está asegurado por una cantidad adecuada de bonos corporativos garantizados y la capacidad de vender activos financieros a largo plazo.

La Compañía considera los flujos de efectivo esperados de los activos financieros al evaluar y gestionar el riesgo de liquidez, en particular sus recursos de efectivo y cuentas por cobrar alquileres. Los flujos de efectivo de cuentas por cobrar alquileres se deben contractualmente dentro de los tres meses.

Los pasivos financieros de la Compañía tienen vencimientos contractuales (incluidos los pagos de intereses cuando corresponda) se resume a continuación:

| | Corriente | | No corriente | |
|---|---|---|---|---|
| | Dentro de 6 meses | De 6 a 12 meses | De 1 a 5 años | Mayor a 5 años |
| **2021** | | | | |
| Bonos corporativos | 1,966,635 | 2,042,487 | 26,620,870 | 6,563,006 |
| Cuentas por pagar | 268,244 | 283,142 | - | - |
| **Total** | 2,234,879 | 2,325,629 | 26,620,870 | 6,563,006 |

| | Corriente | | No corriente | |
|---|---|---|---|---|
| | Dentro de 6 meses | De 6 a 12 meses | De 1 a 5 años | Mayor a 5 años |
| **2020** | | | | |
| Bonos corporativos | 1,890,785 | 1,890,785 | 23,975,988 | 12,247,883 |
| Cuentas por pagar | 268,244 | 188,184 | 161,374 | - |
| **Total** | 2,159,029 | 2,078,969 | 24,137,362 | 12,247,883 |

Los montos anteriores reflejan los flujos de efectivo contractuales no descontados, que pueden diferir de los valores en libros de los pasivos en la fecha en que se informa.

## 17. Valor razonable de los instrumentos financieros

Medición del valor razonable de instrumentos financieros
Los activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiero pueden ser medidos a su valor razonable. Estos pueden ser agrupados en tres niveles de jerarquía. Los tres niveles de jerarquía son definidos basados en la observación de datos de entrada a la medición, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos
- Nivel 2: los datos de entradas distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1 que son observables para activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente
- Nivel 3: los datos de entrada no son observables para el activo o pasivo.

La Compañía no mantiene activos o pasivos financieros medidos a valor razonable (VR).

*Activos financieros medidos al costo amortizado cuyo valor razonable es revelado*
Para los otros activos o pasivos financieros medidos al costo amortizado, el valor razonable se presenta a continuación:

| | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 |
|---|---|---|---|
| **Septiembre 2021 (compilado)** | | | |
| **Activos financieros** | | | |
| Efectivo y equivalentes | - | - | 1,322,011 |
| Depósitos a plazo | - | - | 8,593,314 |
| Cuentas por cobrar | - | - | 8,013,663 |
| | - | - | 17,928,988 |
| **Pasivos financieros** | | | |
| Bonos corporativos | - | - | 37,192,998 |
| Cuentas por pagar | - | - | 1,399,672 |
| | - | - | 38,592,670 |

| | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 |
|---|---|---|---|
| **2020** | | | |
| **Activos financieros** | | | |
| Efectivo y equivalentes | - | - | 1,136,110 |
| Depósitos a plazo | - | - | 9,822,874 |
| Cuentas por cobrar | - | - | 7,260,383 |
| | - | - | 18,219,367 |
| **Pasivos financieros** | | | |
| Bonos corporativos | - | - | 40,005,441 |
| Cuentas por pagar | - | - | 1,726,864 |
| | - | - | 41,732,305 |

*Medición del valor razonable de activos no financieros*

La siguiente tabla presenta los niveles de jerarquía de los activos no financieros medidos a valor razonable en una base recurrente:

| | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 |
|---|---|---|---|
| **2021 (compilado)** | | | |
| **Propiedades de inversión** | | | |
| P.H. Plaza Credicorp Bank Panamá | - | - | 44,738,194 |
| P.H. Albrook Commercial Park | - | - | 9,090,000 |
| Plaza New York | - | - | 14,469,970 |
| P.H. Torre de las Américas | - | - | 138,579,428 |
| | - | - | 206,877,592 |

| | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 |
|---|---|---|---|
| **2020 (auditado)** | | | |
| **Propiedades de inversión** | | | |
| P.H. Plaza Credicorp Bank Panamá | - | - | 44,738,194 |
| P.H. Albrook Commercial Park | - | - | 9,090,000 |
| Plaza New York | - | - | 14,469,970 |
| P.H. Torre de las Américas | - | - | 138,579,428 |
| | - | - | 206,877,592 |

La Compañía valúa las propiedades de inversión a su valor razonable al cierre de cada ejercicio. El valor razonable de los principales inmuebles de la Compañía se estima con base en valuaciones realizadas por tasadores inmobiliarios independientes, calificados a nivel profesional. La información y los supuestos importantes se desarrollan en estrecha colaboración con la administración. Los procesos de valuación y los cambios en el valor razonable los revisa la Junta Directiva al final de cada período en que se informa.

Los valores razonables de los edificios de oficinas se estiman utilizando un enfoque basado en ingresos que capitaliza el flujo de ingresos por rentas estimados neto de los costos de operación proyectados, utilizando una tasa de descuento derivada de los rendimientos de mercado implícitos en las transacciones recientes de propiedades similares. Cuando la renta real difiere sustancialmente de los alquileres estimados se han realizado ajustes en el valor de dicha renta. El flujo estimado de la renta toma en cuenta el nivel de ocupación actual, las estimaciones de las tasas futuras de vacantes, los términos de contratos de arrendamiento existentes y las expectativas para alquileres a partir de contratos de arrendamiento futuros sobre la vida económica restante de los edificios. Los edificios de oficinas se revalúan anualmente al final de cada período en que se informa.

Los datos más significativos, que no son observables, es el valor de renta estimado, los supuestos sobre las tasas de ocupación y la tasa de descuento. El valor razonable se incrementa si la renta estimada y la tasa de ocupación aumentan o si la tasa de descuento (rendimientos del mercado) disminuye. Las valuaciones generales son sensibles a los tres supuestos. La administración considera que la gama de supuestos alternativos razonablemente posibles es mayor para los valores de renta y las tasas de ocupación y

que también existe una interrelación entre estos factores. La información utilizada en la valuación al 31 de diciembre de 2020 fue la siguiente:

| | 31 Diciembre 2020 (auditado) |
|---|---|
| Valor de la renta promedio (por metro cuadrado) | 18.90 |
| Tasa de ocupación | 89% |
| Tasa de descuento (rendimiento de mercado) | 7.00% |

## 18. Políticas y procedimientos de administración del riesgo de capital

Los objetivos principales de la Compañía al administrar el capital son mantener su capacidad de continuar como un negocio en marcha para generar retornos a los accionistas, así como mantener una estructura de capital óptima que reduzca los costos de obtención de capital.

Para mantener una estructura de capital óptima, se toman en consideración factores tales como: monto de dividendos, retorno de capital a los accionistas o emisión de acciones. Los montos administrados como capital por la Compañía para los periodos reportados bajo revisión son resumidos como sigue:

| | 30 Septiembre 2021 (compilado) | 31 Diciembre 2020 (auditado) |
|---|---|---|
| Total de patrimonio | 188,237,642 | 185,376,756 |
| Efectivo (incl. depósitos a plazo) | (9,915,325) | (10,958,984) |
| Capital | 178,322,317 | 174,417,772 |
| | | |
| Total de patrimonio | 188,237,642 | 185,376,756 |
| Bonos corporativos | 37,192,998 | 40,005,441 |
| Financiamiento general | 225,430,640 | 225,382,197 |
| | | |
| Razón de capital a total de financiamiento | 0.79 | 0.77 |

## 19. Conciliación de los pasivos producto de las actividades de financiamiento

Los cambios en los pasivos de la Compañía producto de las actividades de financiamiento son clasificados como sigue:

| | 30 Septiembre 2021 (compilado) | 31 Diciembre 2020 (auditado) |
|---|---|---|
| **Bonos corporativos:** | | |
| Saldo al inicio del año | 40,005,441 | 43,474,501 |
| Pago a bonos corporativos | (2,836,176) | (3,500,705) |
| | 37,169,265 | 39,973,796 |
| **Otros cambios:** | | |
| Costos financieros | 1,669,139 | 2,405,115 |
| Intereses pagados | (1,645,406) | (2,373,470) |
| Saldo al final del año | 37,192,998 | 40,005,441 |

## 20. Información por segmentos

La administración actualmente identifica líneas de servicio de la Compañía como segmentos operativos. Estos segmentos operativos se monitorean por la Junta Directiva que se encargan de la toma de decisiones estratégicas, las cuales se toman con base en los resultados operativos ajustados del segmento.

Además, dos segmentos operativos menores están combinados en "otros". Las principales fuentes de ingresos para este segmento operativo son los ingresos por intereses calculados a la tasa de interés efectiva.

La información por segmentos por los periodos de reporte se puede analizar como sigue:

| | Arrendamientos y servicios relacionados | Otros no asignados | Totales |
|---|---|---|---|
| **30 Septiembre 2021 (compilado)** | | | |
| **Ingresos por segmento:** | | | |
| Ingresos por alquiler | 8,600,729 | - | 8,600,729 |
| Otros ingresos | 143,258 | - | 143,258 |
| | 8,743,987 | - | 8,743,987 |
| **Otra partida no monetaria:** | | | |
| Valuación de las propiedades de inversión | - | - | - |
| Gasto de depreciación | (64,381) | - | (64,381) |
| | (64,381) | - | (64,381) |
| Gastos administrativos | - | (1,784,696) | (1,784,696) |
| **Resultado del segmento** | 8,679,606 | (1,784,696) | 6,894,910 |
| **Activos del segmento** | 206,877,790 | 20,897,436 | 227,775,226 |
| **Pasivos del segmento** | 38,689,298 | 848,286 | 39,537,584 |

| | Arrendamientos y servicios relacionados | Otros no asignados | Totales |
|---|---|---|---|
| **31 Diciembre 2020 (auditado)** | | | |
| **Ingresos por segmento:** | | | |
| Ingresos por alquiler | 8,908,273 | - | 8,908,273 |
| Otros ingresos | 822,804 | - | 822,804 |
| | 9,731,077 | - | 9,731,077 |
| **Otra partida no monetaria:** | | | |
| Valuación de las propiedades de inversión | (8,412,158) | - | (8,412,158) |
| Gasto de depreciación | (91,198) | - | (91,198) |
| | (8,503,356) | - | (8,503,356) |
| Gastos administrativos | - | (1,895,901) | (1,895,901) |
| **Resultado del segmento** | 1,227,721 | (1,895,901) | (668,180) |
| **Activos del segmento** | 206,877,592 | 20,863,540 | 227,741,132 |
| **Pasivos del segmento** | 41,585,744 | 778,632 | 42,364,376 |

## 21. Pasivos contingentes

Las demandas legales (en caso de que exista) en contra de la Compañía durante el año se reconoce como una provisión. En caso, que la administración considere que estas demandas son injustificadas y que la probabilidad de que requieran una liquidación por parte de la Compañía es remota, solo es revelado. Esta evaluación es permanentemente evaluada y es consistente con la opinión del asesor legal externo.

## 22. Evento posterior

No se ha presentado ningún evento significativo que requiera algún ajuste o que, no requiriéndolo, deba revelarse, entre la fecha sobre el que se informa y la fecha de autorización.

**********

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 septiembre de 2021 del Fideicomiso Fid. 3136 ascendían a US$1,499,948.75.

5. Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso: El saldo de capital de los Bonos Emitidos y en Circulación al 30 de septiembre de 2021 era de USD37,442,421.00 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 | 37,442,421.00 | 5.50% | 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 septiembre de 2021 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 | 1,499,948.75 | 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 |
| | | 1,499,948.75 | 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 30 de septiembre de 2021 la clasificación de los activos fideicomitidos según su vencimiento se presenta a continuación:

| | A la Vista | Total |
|---|---|---|
| Activos | | |
| Depósito en banco | 1,499,948.75 | 1,499,948.75 |
| Total de activos | 1,499,948.75 | 1,499,948.75 |

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-dic-20 | 40,258,600.00 | 120% | 48,310,320.00 | 61,499,948.75 | 149% |
| 31-mar-21 | 39,313,207.00 | 120% | 47,175,848.40 | 61,499,948.75 | 156% |
| 30-jun-21 | 38,367,814.00 | 120% | 46,041,376.80 | 61,499,948.75 | 156% |

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 | 160% |
| Bonos emitidos y en circulación | 37,442,421.00 | |
| | | |
| Cobertura de Deuda sobre Patrimonio* | | |
| Patrimonio del Fideicomiso | 1,499,948.75 | 4.00% |
| Bonos emitidos y en circulación | 37,442,421.00 | |

*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 21 de octubre de 2021.

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

Nombre: Dayra Santana
Cargo: Firma Autorizada