

BAYPORT ENTERPRISES, S.A.

**Memoria Anual
31 de diciembre de 2023**

Contenido

- I. Memoria Anual año 2023
- II. Informe del Administrador de Inversiones MMG Asset Management Corp.
- III. Estados Financieros auditados al cierre fiscal del 31 de Diciembre de 2023
- IV. Declaración Jurada, otorgada ante Notario Público

BAYPORT ENTERPRISES, S.A.**MEMORIA ANUAL 2023**

Para la presentación del reporte anual de las sociedades de inversión registradas.

Periodos que se reporta: enero a diciembre de 2023

1. Sociedad de Inversión Inmobiliaria:

DATOS GENERALES	
RAZON SOCIAL Y NOMBRE DEL FONDO	BAYPORT ENTERPRISES, S.A.
NOMBRE DEL ADMOR. DE INVERSIONES	MMG ASSET MANAGEMENT, CORP.
No. De ACCIONES/CUOTAS	N/A
RESOLUCIÓN	SMV 139-16 de 15 de marzo de 2016

2. Objetivo de la Sociedad

El objetivo de BAYPORT ENTERPRISES, S.A., en su condición de Sociedad de Inversión Inmobiliaria, (en adelante la "Sociedad" o "Bayport Enterprises"), tiene como objetivo invertir y negociar, ya sea directamente o a través de subsidiarias, en distintos bienes inmuebles, ubicados dentro de la República de Panamá, títulos representativos de derechos sobre bienes inmuebles o en el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria, en la República de Panamá. La Sociedad de Inversión Inmobiliaria invertirá específicamente en activos inmobiliarios o en activos cuyos subyacentes sean activos inmobiliarios destinados principalmente para su arrendamiento u otro tipo de operación que devengue ingresos para la Sociedad, y que tengan el potencial de generar flujos de caja periódicos y, al mismo tiempo, una expectativa razonable de valorización a largo plazo.

3. Directores y Dignatarios

Los actuales Directores y Dignatarios de la Sociedad son los siguientes:

Michael Harari

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

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

Morris I. Harari

Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 16 de noviembre de 1989
Domicilio Comercial: Calle 50, Plaza Credicorp Bank, Piso 24, Ciudad de Panamá, República de Panamá.
Apartado Postal: 0833-015, Plaza Panamá, Rep. de Panamá
Correo Electrónico: miharari@sisa.com
Teléfono: (507) 205-8000
Fax: (507) 205-8424

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

Mirna Rodriguez

Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 25 de mayo de 1973
Domicilio Comercial: Calle 50, Plaza Credicorp Bank, Piso 24, Ciudad de Panamá, República de Panamá.
Apartado Postal: 0833-015, Plaza Panamá, Rep. de Panamá
Correo Electrónico: rodriguez1@plazareg.com
Teléfono: (507) 205-8000
Fax: (507) 205-8424

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

Antonio Latorraca:

Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 8-108-492
Domicilio Comercial: Punta Pacífica, Torre de las Américas, Torre B, Piso 3, corregimiento de San Francisco, Ciudad de Panamá, República de Panamá.
Apartado Postal: 0833-015, Plaza Panamá, Rep. de Panamá
Correo Electrónico: alatorraca@adms.com.pa
Teléfono: (507) 205-8000
Fax: (507) 205-8424

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

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

4. La Administración

MMG Asset Management, Corp., ha sido designada por la Sociedad, para actuar como su Administrador de Inversiones, para lo cual han celebrado un contrato de administración de inversiones suscrito el día 6 de junio de 2019 (en adelante el "Contrato de Administración") con el fin de ejercer tareas administrativas, de manejo y de inversión de conformidad con lo establecido en el Prospecto Informativo.

MMG Asset Management, Corp., es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá, mediante escritura pública número 5,162 de 12 de julio de 2000, inscrita en la Sección Mercantil a Ficha 382995, Documento 132223 y debidamente autorizada para actuar como Administrador de Sociedades de Inversión, tal como consta en Resolución No. CNV-135-06 del 07 de Junio de 2006 de la Superintendencia del Mercado de Valores. Como Administrador de Inversiones, tendrá todas las atribuciones y responsabilidades que le otorgue la Junta Directiva de la sociedad de inversión.

A la fecha, Roger Kinkead ostenta el cargo de Gerente General de MMG Asset Management, Corp., y Alejandro Cifuentes ejerce como Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones, ambos con experiencia en el área de valores y finanzas corporativas. Adicionalmente, MMG Asset Management, Corp. utiliza el apoyo administrativo de su Casa Matriz, MMG Bank Corporation, a fin de cumplir con sus responsabilidades.

4.1 Directores, Dignatarios y Ejecutivos Principales

Los Directores, Dignatarios y Ejecutivos Principales del Administrador de Inversiones son las siguientes personas:

Jorge E. Morgan Vallarino- Presidente y Director

Nacionalidad: Panameño

Fecha de nacimiento: 16 de octubre de 1966

Domicilio comercial: Av. Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este

MMG Tower – Piso 22

Apartado postal: 0832-02453 World Trade Center

Correo electrónico: jorge.morgan@mmgbank.com

Teléfono: (507) 265-7600

Fax: (507) 265-7601

El señor Jorge Morgan cuenta con un título de Ingeniería Computacional (Boston University, Massachusetts 1989); una Maestría en Administración de Empresas con énfasis en Finanzas (University of Miami, Coral Gables 1991); título de Ingeniería Cooperativa (Fairfield University, Connecticut (Bachelor of Arts, Cooperative Engineering, 1999); miembro del Association for Investment Management and Research (AIMR), con derecho a utilizar las siglas.

Ha desempeñado funciones gerenciales dentro del grupo Morgan & Morgan. Es fundador y Ejecutivo Principal de MMG Bank Corp y MMG Asset Management Corp. empresa debidamente autorizada para ejercer funciones de Casa de Valores y de Administración de Sociedades de Inversión por la SMV respectivamente.

Actualmente es el CEO y Presidente Ejecutivo de MMG Bank & Trust Ltd, así como Director y Presidente Ejecutivo de MMG Bank Corporation.

Carlos E. Troetsch Saval –Vicepresidente y Director

Nacionalidad: Panameño

Fecha de nacimiento: 23 de abril de 1961

Domicilio comercial: Av. Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este

MMG Tower – Piso 22

Apartado postal: 0832-02453 World Trade Center

Correo electrónico: carlos.troetsch@mmgbank.com

Teléfono: (507) 265-7600

Fax: (507) 265-7601

El señor Carlos E. Troetsch, posee un título de Ingeniería Industrial (Louisiana State University, Louisiana 1985) y una Maestría en Administración de Empresas con énfasis en Banca y Finanzas del INCAE, Alajuela, Costa Rica 1992 Por cinco años fue Ingeniero Supervisor de Operaciones en la Petroterminal de Panamá (1985-1990).

En 1992, se desempeñó como Gerente de cuatro sucursales del Banco del Istmo, en David, Chiriquí. Durante este período participó en el desarrollo de la estrategia de crecimiento del Banco en esta provincia, al igual que la creación de nuevas sucursales de apoyo en la ciudad de Panamá.

Desde 1997 el Ing. Troetsch es Director de varias de las empresas de la División Financiera del Grupo Morgan & Morgan. Dentro de esta División ha sido Gerente General de MMG Bank & Trust Ltd. de Bahamas, brazo bancario del grupo y actualmente es Vicepresidente Ejecutivo de MMG Bank Corporation. El Ing. Troetsch ha participado en el diseño y estructuración de la estrategia corporativa del Banco y del manejo y desarrollo de la División de Tesorería e Inversiones.

Jorge Raúl Vallarino - Secretario y Director

Nacionalidad: Panameño
Fecha de Nacimiento: 15 de mayo de 1974
Domicilio comercial: Av. Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
MMG Tower – Piso 22
Apartado Postal: P.O. Box: 0832-02453
Correo Electrónico: jorge.vallarino@mmgbank.com
Teléfono: (507) 265-7600
Fax: (507) 265-7601

Obtuvo su título en Finanzas de la Universidad Internacional de Florida, Florida, Estados Unidos. Desde 1999 funge como Tesorero de la Unidad Financiera del Grupo Morgan & Morgan, compuesta principalmente por MMG Bank Corporation y MMG Bank & Trust Ltd. Ha estado encargado del manejo y desarrollo del Departamento de Tesorería e Inversiones. Cuenta con Licencia de Corredor de Valores y actúa como Ejecutivo Principal de MMG Bank Corporation.

Luis Valle C. –Tesorero y Director

Nacionalidad: Panameño
Fecha de Nacimiento: 8 de agosto de 1951
Domicilio comercial: Av. Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
MMG Tower – Piso 22
Apartado Postal: P.O. Box: 0832-02453
Correo Electrónico: vallee@morimor.com
Teléfono: (507) 265-7777
Fax: (507) 265-7601

Licenciado en Contabilidad, graduado de la Universidad de Panamá. Actualmente se desempeña como Contralor y Socio responsable del planeamiento de la parte financiera, administrativa y control de operaciones del Grupo Morgan & Morgan y de la Firma de Abogados.

Ejecutivos Principales**Jorge E. Morgan Vallarino – Ejecutivo Principal**
(Ver Curriculum en la sección anterior)**Funciones**

Como Presidente y Ejecutivo Principal de MMG Asset Management Corp., y Presidente Ejecutivo de la División Financiera del Grupo Morgan y Morgan, su función es estratégica para asegurar que en todo momento el plan de negocios de MMG Asset Management Corp., esté alineado con los objetivos y estrategias macro del Grupo Morgan y Morgan. Supervisa de manera directa la gestión de la Gerencia General.

Alejandro Cifuentes – Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones

Nacionalidad: panameña
Fecha de nacimiento: 17 de enero de 1992
Domicilio comercial: Torre MMG Piso 22, Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
Correo electrónico: alejandro.cifuentes@mmgbank.com
Teléfono: (507) 265-7600

El Sr. Alejandro Cifuentes mantiene un bachillerato de ciencias en Gestión de Sistemas de Información y en Finanzas (2014) y una maestría en Finanzas (2015) de Florida State University, Florida, Estados Unidos. Mantiene la designación de Chartered Financial Analyst (CFA) del CFA Institute. El señor Cifuentes es un profesional de amplia experiencia bancaria que ha laborado por más de 7 años para empresas locales e internacionales tales como Athena Partners Group, Spirit Airlines, Athena Capital Inc., entre otros, especializándose en Administración de Fondos y Asesoría de Inversiones. Actualmente es Director de Gestión de Activos en MMG Bank.

Funciones

Como Ejecutivo Principal y Gerente General de MMG Asset Management Corp. es responsable de todos los aspectos relacionados con la administración y operación de la empresa según los lineamientos y

políticas de dictadas por la Junta Directiva. Supervisa entre otros, las transacciones, clientes, relaciones con los reguladores, auditorías, gestiones de mercadeo, alianzas y líneas de negocio.

Natibeth Kennion – Oficial de Cumplimiento

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 25 de abril de 1998

Domicilio comercial: Av. Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este

MMG Tower – Piso 22

Apartado Postal: P.O. Box: 0832-02453 World Trade Center

Correo Electrónico: natibeth.kennion@mmgbank.com

Teléfono: (507) 265-7600

Fax: (507) 265-7601

Culminó sus estudios en Licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Católica Santa María la Antigua. Cuenta con varios años de experiencia en el sector financiero y Bancario. Cuenta con Licencia de Ejecutivo Principal No. 274 expedida por la SMV, mediante Resolución SMV -291-13 del 08 de agosto de 2013.

5. Custodio

Credicorp Securities Inc. (“Credicorp Securities, Inc.” o el “Custodio”), ha sido designado como el Agente de Custodia y Depósito de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

Credicorp Securities Inc. es una sociedad anónima, constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 7929, del 18 de agosto de 1999 e inscrita a la Ficha 366612, Documento 19016. La compañía está autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá para operar como Casa de Valores con Resolución No. CNV-350-00 del 01 de diciembre de 2000. La oficina principal de Credicorp Securities Inc, está ubicada en el Edificio Plaza Credicorp Bank, Calle 50, piso #1 Mezzanine, Aptdo. 0833-0125 Panamá, República de Panamá, Teléfono: 210-8215; Fax: 210-1085 y su sitio web: www.credisec.com

6. Comportamiento del NAV durante el periodo

Al 31 de diciembre de 2023 el NAV de la sociedad fue de \$1,021.44

7. Inversión

Al 31 de diciembre de 2023 la sociedad ha emitido y mantiene en circulación 3,648 acciones Tipo B.

8. Gastos Incurridos durante el Periodo

Al 31 de diciembre de 2023 BAYPORT ENTERPRISES, S.A., refleja gastos operativos por \$7,801,277 y una revalorización de las propiedades de inversión por \$28,499,405 millones de dólares.

9. Pasivos

Al 31 de diciembre de 2023 BAYPORT ENTERPRISES, S.A., refleja pasivos por \$127,537,376 millones de dólares, con un aumento en cuanto al periodo pasado por Bonos corporativos.

10. Hechos de Importancia

Al 31 de diciembre de 2023, BAYPORT ENTERPRISES, S.A., en su condición de sociedad de inversión inmobiliaria, reportó comunicados de hechos de importancia referente a la Declaración de Dividendos correspondientes al periodo fiscal 2023, y respecto de una nueva emisión de acciones. Todos los comunicados de importancia se encuentran disponibles en la página web de Latinex.

INFORME DE ADMINISTRACIÓN

Administración

MMG Asset Management, S. A., durante el corto periodo de administración luego de ser designado por la Sociedad como administrador de inversiones a partir de noviembre de 2016, se ha enfocado en la asesoría del manejo del portafolio de inversiones en general en favor de la Sociedad Bayport Enterprises, S.A., (en adelante “Sociedad de Inversión Inmobiliaria o Sociedad”), con sujeción a las normas y Acuerdos reglamentarios emitidos por la Superintendencia del Mercado de Valores y al Contrato de Administración de inversiones.

Igualmente estará participando activamente de las reuniones de Junta Directiva que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria celebre con el fin de conocer las actividades desarrolladas por la Sociedad, decisiones que se tomen en relación a las inversiones, entre otras actividades inherentes a su calidad de sociedad de inversión inmobiliaria.

Características generales de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria BAYPORT ENTERPRISES S.A.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA BAYPORT ENTERPRISES, S.A.	
Denominación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria	BAYPORT ENTERPRISES, S.A.
Categoría	Sociedad de inversión inmobiliaria cerrada
Tipo de Valor a ofrecer	Acciones comunes de la clase B (en adelante las “Acciones Comunes Clase B”), sin valor nominal, con derechos económicos pero sin derecho a voz ni voto, salvo específicamente en los asuntos establecidos en la Sección III (B)(7) del Prospecto Informativo, emitidas en forma nominativa y registrada.
Cantidad de Valores	Hasta Trecientas Mil (300,000) Acciones Comunes Clase B.
Moneda de Denominación de las Acciones	Dólares de los Estados Unidos de América “US\$”. El valor neto por acción común (VNA) será igual al valor neto de los activos de la sociedad dividido entre el número de Acciones Comunes emitidas y en circulación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en la fecha de valoración. El Valor Neto por Acción será calculado y reportado anualmente por el Administrador de Inversiones, según se describe en la Sección III (C) (23) del Prospecto Informativo
Valor Neto por Acción (VNA)	
Titularidad	Las Acciones Comunes Clase B serán emitidas de forma nominativa y registrada
Política de Dividendos	Prevé la distribución anual de no menos del 90% de su utilidad neta fiscal
* Este reporte tiene propósitos informativos únicamente. Para conocer mayores detalles sobre el tipo de inversión consulte el Prospecto Informativo del Fondo	

Desarrollo de la industria inmobiliaria en Panamá

El desarrollo inmobiliario en Panamá durante el 2023 mostro un crecimiento estable luego de pasar por una crisis sanitaria, alcanzando entre un 70% y 80% de recuperación total al año previo. Sectores como la construcción, comercio, industrias manufactureras, servicios de electricidad y agua, hotelería, telecomunicaciones, actividades bancarias, empresariales y de entretenimiento destacaron un buen desempeño y fueron factores que aportaron al crecimiento de su producto interno bruto (PIB) en un 9.0% comparándolo con el año 2022. Esta combinación de estabilidad económica junto con inversión

extranjera han sido factores positivos para Panamá, factores que han influido en nueva oferta e inversión de desarrollos inmobiliarios. Espacios con mayores adecuaciones, con modalidades de coworking, céntricos y de uso mixto son los que han logrado captar la mayor parte de la demanda, ya que los clientes buscan en un mismo lugar diferentes opciones para realizar distintos tipos de actividades, a esto, las plazas comerciales han tenido que hacer adecuaciones en sus espacios para atraer una mezcla de inquilinos diferente a lo convencionales como por el ejemplo las concesionarias de automóviles. Las zonas con mayor demanda y con una recuperación rápida luego de una pandemia se concentran dentro de la ciudad, podemos mencionar algunos: Ave. Calle 50, La Via Ricardo J. Alfaro, Avenida Transístmica, el Área Bancaria y Costa del este. Demanda que se ha concentrado en cuatro tipos de clientes: el sector automotriz, las cadenas de supermercados, las franquicias de comida y las canchas de Pádel. La tendencia para el período 2023-2024 se enfocará en entretenimiento dentro de los centros comerciales que buscan ofrecer nuevas experiencias a un mercado cambiante y complejo.

Objetivo de inversión de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria

La Sociedad se dedicará en forma exclusiva a operar como sociedad de inversión inmobiliaria cerrada que, mediante la expedición y la venta de distintas clases de acciones, obtiene dinero del público inversionista, a través de pagos únicos o periódicos, con el objeto de invertir y negociar, ya sea directamente o a través de subsidiarias, en distintos bienes inmuebles, ubicados dentro de la República de Panamá, títulos representativos de derechos sobre inmuebles o en el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria, en la República de Panamá.

El objetivo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria es proporcionar a los inversionistas un instrumento de inversión a largo plazo en activos inmobiliarios en la República de Panamá. Es así, que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria tiene el objetivo de generar ganancias de capital y rentas periódicas para los inversionistas, buscando un adecuado equilibrio entre el potencial de generación de flujo de caja a través de contratos de arrendamiento u otros contratos y el potencial de valorización de los activos a adquiridos.

Política de inversión

En general, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria invertirá directamente en activos inmobiliarios o en activos cuyos subyacentes sean activos inmobiliarios, y que tengan el potencial de generar flujos de caja periódicos y al mismo tiempo, una expectativa razonable de valorización a largo plazo. La Sociedad de Inversión solamente invertirá en activos ubicados en la República de Panamá.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria invertirá, directamente o a través de subsidiarias, principalmente en bienes inmuebles sobre los cuales construirá edificaciones destinadas a usos comerciales (a través de su arrendamiento y/o venta), tales como locales comerciales, centros comerciales, grandes superficies comerciales, entre otros, y a usos de oficinas y similares, al igual que estacionamientos. A su vez, podrá invertir en activos inmobiliarios para usos residenciales, para depósitos y bodegas comerciales e industriales y en activos inmobiliarios destinados a la explotación de actividades para la generación de energía eléctrica.

De igual forma, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria contará con las siguientes políticas de inversión:

Inversiones Incidentales:

Hasta un 20% de los activos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrán ser invertidos en cuentas de ahorros o depósitos a plazo fijo en bancos con grado de inversión, o en valores con grado de inversión que sean negociados en una bolsa de valores u otro mercado organizado.

En caso de inversión en instrumentos financieros, solo será permitido si es para fines de cobertura (en adelante, las "Inversiones Incidentales").

Para los efectos del grado de inversión, el banco o los valores deberán tener calificación de grado de inversión o superior, en los últimos doce meses, emitidas por agencias calificadoras de riesgo internacional (Standard & Poor's, Fitch Ratings o Moody's) o emitidas por calificadoras registradas ante la SMV.

Estas Inversiones Incidentales deberán realizarse por medio de intermediarios financieros debidamente autorizados y deberán documentarse. Este sustento deberá conservarse por un período no menor a cuatro (4) años a partir de la realización de la Inversión Incidenta.

Política de Conservación y Aseguramiento de los Bienes Inmuebles

Tanto las inversiones en inmuebles que efectúe la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, como los bienes inmuebles ya adquiridos por esta, deberán registrarse por lo que disponga el Comité Ejecutivo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

Todos los bienes inmuebles de la Sociedad deberán contar con pólizas de seguro contratadas en una entidad aseguradora de primera línea en la República de Panamá o el extranjero, y cuya renovación y pagos deberán ser efectuados por la Sociedad de Inversión inmobiliaria periódicamente. Los montos asegurados de cada póliza serán revisados y actualizados de manera periódica cada cuatro (4) años, salvo que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria disponga otra cosa.

El Administrador de Inversiones subcontrata los servicios de Regency Real Estate Developers para la administración de los inmuebles, incluyendo la elaboración y seguimiento a los contratos de arrendamiento con los arrendatarios de los inmuebles, cobros en concepto de cánones de arrendamiento, seguimiento a los clientes, entre otros.

Retorno esperado

El 4 de mayo de 2023, se declaró dividendos a sus accionistas registrados al 16 de mayo de 2023 a razón de \$22.50 por acción, correspondientes al periodo fiscal 2022 y pagaderos al día 23 de mayo de 2023. (Valor el cual ya tiene descontada la retención del 10%)

Durante el año 2023, la sociedad, declaró y pagó dividendos a sus accionistas a razón de \$22.50 por acción.

El rendimiento de dividendos neto a sus accionistas, calculado con los dividendos declarados y pagados durante el 2023 y el precio de mercado de las acciones al 29 de diciembre de 2023 (\$695.00 por acción), fue de 3.24%.

El rendimiento de dividendo en base al precio de la acción no es anualizado para todos los accionistas ya que el precio de la acción pudo haber variado durante el año y/o se pudieron haber emitido o redimido acciones.

a. Liquidez

El Total de activos de la sociedad al 31 de diciembre de 2023 fue de US\$500,084,811 con un aumento principalmente respecto del periodo pasado en propiedades de inversión, arrendamientos por cobrar, cuentas por cobrar partes relacionadas, y otros activos.

Los activos corrientes aumentaron por US\$11.7 millones de US\$25.2 millones al 31 de diciembre de 2022 a US\$36.9 millones al 31 de diciembre de 2023.

Los activos no corrientes aumentaron de US\$171.0 millones de US\$292.2 millones al 31 de diciembre de 2022 a US\$463.2 millones el 31 de diciembre de 2023.

b. Patrimonio

A continuación, resultados del Patrimonio de la Sociedad al cierre de diciembre de 2023:

Patrimonio			
Acciones comunes	11	2,791,360	2,635,360
Aporte adicional de capital		68,073,317	19,292,849
Utilidades retenidas		303,264,926	236,988,322
Impuesto complementario		(1,582,168)	(1,340,599)
Total de patrimonio		<u>372,547,435</u>	<u>257,575,932</u>

c. Recursos de Capital

El Patrimonio Total de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 fue de US\$372.5 millones.

Por otro lado, los Pasivos Totales aumentaron pasando de US\$59.9 millones al 31 de diciembre de 2022 a US\$127.5 millones al 31 de diciembre de 2023, principalmente por un aumento en los Bonos corporativos.

Los Pasivos Corrientes aumentaron de US\$9.7 millones al 31 de diciembre de 2022 a US\$17.8 millones al 31 de diciembre de 2023. Lo anterior principalmente en razón de que aumentaron las cuentas por pagar comerciales y la porción corriente de los bonos corporativos.

Durante el mismo periodo los Pasivos No Corrientes aumentaron de US\$50.1 millones al 31 de diciembre de 2022 a US\$109.6 millones al 31 de diciembre de 2023, debido principalmente a los Bonos corporativos.

Estado de pérdidas y ganancias:

Durante el periodo al cierre de 2023 los ingresos totales relacionados a las propiedades de inversión ascendieron a US\$20,435,129 con un aumento en el monto por ingresos por renta, en comparación al periodo pasado.

Los gastos de administración y operación resultaron en US\$7,801,277 a diferencia del periodo pasado por US\$5,669,794. La utilidad neta del periodo fue de US\$36,958,354 un alza en comparación al periodo pasado que fue de US\$13,603,052.

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, e) C.C. Multiplaza Pacific, f) C.C. Westland Mall, g) C.C. Los Andes, h) C.C. Boulevard Santiago, i) C.C. Metromall, j) Albrook Commercial Park, k) Plaza Dorchester. y a partir de octubre de 2023 se incluyeron nuevas inmobiliarias con las siguientes ubicaciones: a) PH Samax, b) C.C. Megamall, c) C.C. Altaplaza, d) C.C. Albrook, e) El Crisol, f) Ave. Vía Porras, g) Ave. Balboa, h) C.C. Los Andes Mall y i) Via Tocumen. Todos los inmuebles tienen disposición para alquilar estacionamientos, vitrinas, depósitos, locales, showrooms, letreros, bodegas, 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 tuvieron un aumento de US\$7.8 millones pasando de US\$12.6 millones al 31 de diciembre de 2022 a US\$20.4 millones al 31 de diciembre de 2023.

Por su parte los Gastos de Operación tuvieron un aumento de US\$2.1 millones pasando de US\$5.7 millones al 31 de diciembre de 2022 a US\$7.8 millones al 31 de diciembre de 2023.

Como resultado de lo anterior la Utilidad Neta al 31 de diciembre de 2023 terminó en US\$36.9 millones, a diferencia de la utilidad registrada al 31 de diciembre de 2022 de US\$13.6 millones, siendo lo más significativo el aumento de cambio de valor razonable de las propiedades de inversión a US\$28.5 millones.

Gestión de administración de propiedades

Dada la naturaleza de la industria inmobiliaria, Bayport Enterprises S.A., se apoya en varias empresas para la conducción de la operación, dentro de las cuales se destaca Regency Real Estate Developers.

Regency Real Estate Developers brinda a la Sociedad los servicios comerciales y de administración en lo que respecta de forma resumida a lo siguiente:

Servicios Comerciales: Gestiones conducentes a seleccionar y mantener las unidades inmobiliarias alquiladas con clientes de excelente calidad.

Servicios Legales: Trámites Legales necesarios asociados a los diferentes inmuebles y contratos de alquiler.

Servicios Financieros: Planilla, facturación, cuentas por cobrar, contabilidad, pago a proveedores, gestión de liquidez, presupuesto anual.

Servicios Operativos: Contratados con terceros, pero bajo la supervisión constante de la administración.

Resumen de administración de las propiedades durante el periodo reportado

Actualmente, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria es propietaria de la mayoría de las oficinas y locales comerciales ubicados en cuatro (4) inmuebles estratégicamente localizados en la República de Panamá, y se dedica a arrendarlas, recibiendo cánones de arrendamiento periódicos. Estos cuatro (4) inmuebles, a la fecha, son: Torre de las Américas (Torres A, B y C), Plaza Credicorp Bank, PH Albrook Commercial Park y Plaza New York, mismos que se describen en detalle a continuación:

	TORRES DE			
	LAS AMERICAS (A, B Y C)	PLAZA CREDICORP BANK	ALBROOK COMM. PARK	PLAZA NEW YORK
UNIDADES INMOBILIARIA	256	128	48	31
NUMERO CLIENTES *	145	75	37	20
NUMERO DE M2 ALQUILADOS *	43,215	12,355	10,061	3,831
INGRESOS MENSUALES *	901,816	274,827	125,854	89,034

***Nota: Valores correspondientes a Diciembre 2023**

a. Torre de las Américas A, B y C

Torre de las Américas es un exclusivo complejo de oficinas con área comercial, ubicado en el sector de Punta Pacífica, corregimiento de San Francisco, ciudad de Panamá, República de Panamá.

Este complejo está conformado por un atrio de 1,100 m² que integra una plaza comercial, centro de convenciones y el acceso a las torres de oficinas. Entre sus amenidades se puede mencionar: estacionamientos con sistema inteligente de control de acceso vehicular; 6 escaleras eléctricas para una cómoda circulación; sistema de circuito cerrado; sistema de control de ingresos con detección de tránsito de peatones y aviso de circulación no autorizado; instalación de fibra óptica y cableado estructurado en todo el edificio; ascensores con selección personal de destino y asignación de avanzada; entre otras.

Inició construcción en el año 2004, finalizando la primera fase en el año 2006 con dos torres modernas de 21 pisos (Torres A y B). Luego inició la segunda fase en donde se construyó una torre de 34 pisos (Torre C) que finalizó en el año 2009.

Este emblemático edificio, ganador del Premio Magno Excelsa Mejor Obra 2007 por la SPIA, y Mejor Edificio Comercial (Magister Inmobiliario 2014 – ACOBIR), se encuentra estratégicamente ubicado.

Empresas de prestigio han escogido a Torres de las Américas como su centro de negocios, por sus altos estándares en arquitectura, tecnología, seguridad, confort.

b. Plaza Credicorp Bank, Panamá

Plaza Credicorp Bank se encuentra ubicada en Calle 50, corregimiento de San Francisco, ciudad de Panamá, República de Panamá. Plaza Credicorp Bank, conocido como el Edificio Inteligente, fue inaugurado en el año 1997, siendo el primero en su categoría en la ciudad de Panamá y convirtiéndose en un icono dentro de esta. El edificio cuenta con 30.000 m² en 31 pisos.

Entre sus amenidades se encuentra: amplia y majestuosa plaza ubicada en planta baja del Edificio, la cual brinda diversos servicios, incluyendo bancarios, restaurantes, centros de copiado y correo; conjunto de sistemas inteligentes y automáticos acoplados a los aspectos de supervisión y control; sistema de protección humano integrado; estacionamientos con sistema inteligente de control de acceso vehicular; 6 elevadores con el de carga ya incluido en su única torre, con sus secciones Norte y Sur con sistema de llamado y controlado por bloqueo; tres plantas eléctricas de emergencia; tres torres de enfriamiento; entre otras.

c. PH Albrook Commercial Park

P.H. Albrook Commercial Park fue inaugurado en el año 1997. Es un desarrollo comercial mixto de oficinas, locales comerciales y bodegas con patio para contenedores de 40 pies, estratégicamente ubicado en Calle Vista, Corregimiento de Ancón, ciudad de Panamá, República de Panamá.

d. Plaza New York

Plaza New York fue inaugurada en el año 1988. Se encuentra ubicada estratégicamente dentro del sector bancario en el centro de Calle 50, corregimiento de Bella Vista, ciudad de Panamá, República de Panamá.

Es un centro comercial y de oficinas, con estacionamientos para uso de los locales y localización cerca de importantes comercios.

Construcciones en proceso

Al cierre de la vigencia 2023, Bayport Enterprises S.A. no tiene dentro de sus activos construcciones en proceso que reportar.

Propiedades nuevas adquiridas

Bayport Enterprises S.A., al 1 de octubre de 2023 se incorporaron nuevos activos inmobiliarios, representados en locales comerciales, bodegas, oficinas; con amplia trayectoria, las cuales se detallan a continuación:

COMPAÑÍA	UBICACIÓN
ALISAS INVESTMENT, INC.	VÍA TOCUMEN
COMMERCIAL SALES COMPANY S.A	VÍA TOCUMEN
FORUM COMMUNICATION S.A.	CC. MULTIPLAZA PACIFIC
PACIFIC MALL DEVELOPMENT INC.	CC. MULTIPLAZA PACIFIC
RIVIERA MORTGAGE, CORP.	CC. MULTIPLAZA PACIFIC
RIO SERENO INVESTMENT LTD. S.A.	CC. METROMALL
LA TIERRA SKY, S.A.	CC. MULTIPLAZA PACIFIC
LIGHTWAVE COMMERCIAL, INC.	CC. MEGAMALL
MASADA MALL DEVELOPMENT. INC.	CC. ALTAPLAZA
NATIONAL BACON INVEST. INC.	CC. ALBROOK
VENUS SKY, S.A.	CC. MULTIPLAZA PACIFIC
MARSELLA MORTGAGE CORP.	EL CRISOL
INVERSIONES VIA BRASIL, S.A.	AVE. VÍA PORRAS
BALBOA REAL ESTATE INV. S.A.	AVE. BALBOA
ASTEROIDE SKY, S.A.	CC. MULTIPLAZA PACIFIC
RAEFORD, S.A.	CC. MULTIPLAZA PACIFIC
STING RAY DEVELOPMENT, INC.	CC. ALTAPLAZA
MULTI SHOPPING S.A.	CC. ALBROOK
KENWOOD LIMITED	COLON
UNICOM HOLDINGS S.A.	CC. MEGAMALL
AUTOMATIC INVESTMENT INC.	CC. LOS ANDES MALL