

**Bayport Enterprises, S. A. y subsidiarias**

Informe de los Auditores Independientes  
y Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

*“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. y subsidiarias**

### **CONTENIDO**

---

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES I - IV

---

#### ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Estado Consolidado de Situación Financiera 1

Estado Consolidado de Resultados 2

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio 3

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo 4

Notas a los Estados Financieros Consolidados 5 - 31

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta Directiva y Accionistas de  
**Bayport Enterprises, S. A. y subsidiarias**  
Panamá, República de Panamá

### **Informe sobre la auditoría de los estados financieros consolidados**

#### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros consolidados de **Bayport Enterprises, S. A. y subsidiarias** (el “Grupo”), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, los estados consolidados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros consolidados, que comprende un resumen de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2023, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad.

#### *Base de la Opinión*

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección *Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### *Asuntos Clave de la Auditoría*

Los asuntos clave de auditoría son esos asuntos que, según nuestro juicio profesional, fueron de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del año actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto, y al formar nuestra opinión sobre los mismos, y no proporcionamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

#### *Asunto Clave de Auditoría*

Valoración de propiedades de inversión

#### *Cómo el Asunto fue Atendido en la Auditoría*

Las propiedades de inversión están conformadas por oficinas y locales comerciales para alquiler con un valor en libros de B/.458,576,411 que representan el 91% del total de activos al 31 de diciembre de 2023 (ver nota 6).

El valor razonable de cada propiedad de inversión requiere de una estimación significativa, en particular con respecto a estimar una tasa de capitalización para determinar el valor presente de los ingresos que se obtendrán en un futuro por las rentas, y otros supuestos como el valor de renta estimado (precio ajustado por m2) y la tasa de ocupación.

La aplicación de juicios y el uso de supuestos, en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión, por parte de la administración, constituye un reto desde la perspectiva de auditoría debido a la subjetividad en la estimación de los supuestos utilizados para realizar estos cálculos y la aplicación del juicio de la administración junto con su experto externo.

Nuestros procedimientos de auditoría, considerando el involucramiento de especialistas, incluyeron:

Evaluación de las credenciales, experiencia e independencia del experto externo contratado por la administración, utilizando a nuestro especialista en valuación.

Inspección de los informes de avalúos de las propiedades de inversión y discusión con el experto externo sobre la metodología de valuación aplicada para evaluar su consistencia con las NIIFs.

Validación de la integridad y exactitud de los datos relevantes utilizados por el experto externo en la valoración de las propiedades de inversión.

Validación independiente de los supuestos claves significativos utilizados en la valoración de las propiedades de inversión. Debido a la subjetividad involucrada en la determinación de valor de las propiedades, determinamos un rango de valores que se consideraron razonables para evaluar de forma independiente las valoraciones utilizadas por la administración.

### *Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo sobre los Estados Financieros Consolidados*

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad, y del control interno que la administración determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros consolidados que estén libres de error material, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de evaluar la capacidad del Grupo para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relativos a su continuidad como un negocio en marcha y utilizando las bases contables de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar el Grupo o de cesar operaciones, o no tiene otra alternativa más realista de hacerlo.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Grupo.

#### *Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados*

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir el informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las NIA siempre detectará un error material, cuando éste exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base en estos estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es mayor que uno resultante de un error material debido a un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la evasión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la administración de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o; si dicha información a revelar no es adecuada o insuficiente, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que el Grupo deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada en relación con la información financiera de las entidades o actividades de negocio dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Grupo. Somos responsables solamente de nuestra opinión de auditoría.



Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo del Grupo en relación con, entre otros asuntos, el alcance planeado, el momento de realización y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo del Grupo una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los encargados del gobierno corporativo del Grupo, determinamos aquellos que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y, por lo tanto, son los asuntos clave de la auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no deba ser comunicado en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público dicha comunicación.

#### **Otros Requerimientos Legales de Información**

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión de Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en la República de Panamá.
- Que el socio encargado de la auditoría que ha elaborado este Informe de los Auditores Independientes es Pablo Sánchez con número de idoneidad del Contador Público Autorizado No.726-2007.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Pablo Sánchez como Socio y Yitzel Vargas como Gerente.

*Grant Thornton*

3 de abril de 2024  
Panamá, República de Panamá.

*PAS*

Pablo Sánchez  
Socio  
C.P.A. No.726-2007

**Bayport Enterprises, S. A. y subsidiarias****Estado Consolidado de Situación Financiera  
Al 31 de diciembre de 2023***(Cifras en Balboas)*

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades de inversión	6	458,576,411	288,470,305
Otros activos	8	4,614,164	3,728,931
<b>Total de activos no corrientes</b>		<u>463,190,575</u>	<u>292,199,236</u>
<b>Activos corrientes</b>			
Arrendamientos por cobrar	7	4,437,212	2,684,493
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	16	9,288,360	5,132,382
Otros activos	8	8,714,836	3,508,091
Efectivo y equivalentes de efectivo	9	14,453,828	13,902,021
<b>Total de activos corrientes</b>		<u>36,894,236</u>	<u>25,226,987</u>
<b>Total de activos</b>		<u>500,084,811</u>	<u>317,426,223</u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Bonos corporativos	10	101,113,978	44,426,268
Cuentas por pagar relacionadas	16	6,751,685	4,385,568
Depósitos de garantía de arrendatarios		1,818,022	1,343,394
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<u>109,683,685</u>	<u>50,155,230</u>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Bonos corporativos	10	5,964,400	3,550,000
Sobregiro bancario		409,442	-
Cuentas por pagar comerciales		8,890,086	4,262,023
Cuentas por pagar accionistas	16	366,700	349,790
Otros pasivos		2,223,063	1,533,248
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<u>17,853,691</u>	<u>9,695,061</u>
<b>Total de pasivos</b>		<u>127,537,376</u>	<u>59,850,291</u>
<b>Patrimonio</b>			
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)
<b>Total de patrimonio</b>		<u>372,547,435</u>	<u>257,575,932</u>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u>500,084,811</u>	<u>317,426,223</u>

Las notas de las páginas 5 a la 31 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

**Bayport Enterprises, S. A. y subsidiarias****Estado Consolidado de Resultados**

Por al año terminado el 31 de diciembre de 2023

*(Cifras en Balboas)*

	<b>Notas</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingresos por renta de propiedades de inversión	14	18,734,213	12,139,530
Ingresos por servicios a los arrendatarios	14	1,700,916	419,184
Gastos directos relacionados a las propiedades de inversión	15	<u>(3,771,351)</u>	<u>(3,574,178)</u>
<b>Ingreso por renta de propiedades, neto</b>		<b>16,663,778</b>	<b>8,984,536</b>
Gastos de administración	15	(4,029,926)	(2,095,616)
Ganancia (pérdida) neta en ajuste al valor razonable a propiedades de inversión	6	28,499,405	7,328,681
Ganancia realizada en venta de valores con cambio en resultados		<u>-</u>	<u>1,572,681</u>
<b>Utilidad operativa</b>		<b>41,133,257</b>	<b>15,790,282</b>
Ingresos financieros		357,343	305,325
Costos financieros	10	<u>(4,532,246)</u>	<u>(2,492,555)</u>
Costos financieros, neto		<u>(4,174,903)</u>	<u>(2,187,230)</u>
<b>Utilidad neta</b>		<b><u>36,958,354</u></b>	<b><u>13,603,052</u></b>
<b>Utilidad por acción</b>	12	<b><u>200.85</u></b>	<b><u>131.24</u></b>

Las notas de las páginas 5 a la 31 son parte integral de estos estados financieros consolidados.



## Bayport Enterprises, S. A. y subsidiarias

### Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio

Por al año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	Acciones comunes	Aporte adicional de capital	Utilidades retenidas	Impuesto complementario	Total de patrimonio
<b>Saldo al 1 de enero 2022</b>		<u>2,635,360</u>	<u>-</u>	<u>191,365,082</u>	<u>(1,112,662)</u>	<u>192,887,780</u>
<b>Resultados integrales</b>						
Utilidad del año		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,603,052</u>	<u>-</u>	<u>13,603,052</u>
<b>Total de resultados integrales</b>		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,603,052</u>	<u>-</u>	<u>13,603,052</u>
<b>Transacciones con los propietarios</b>						
Contribuciones y distribuciones:						
Adquisición de subsidiarias bajo control común	13	-	-	34,922,332	(227,937)	34,694,395
Aporte adicional de capital	13	-	19,292,849	-	-	19,292,849
Dividendos pagados	11	-	-	(2,902,144)	-	(2,902,144)
<b>Total de transacciones con los propietarios</b>		<u>-</u>	<u>19,292,849</u>	<u>32,020,188</u>	<u>(227,937)</u>	<u>51,085,100</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>		<u><u>2,635,360</u></u>	<u><u>19,292,849</u></u>	<u><u>236,988,322</u></u>	<u><u>(1,340,599)</u></u>	<u><u>257,575,932</u></u>
<b>Saldo al 1 de enero 2023</b>		<u>2,635,360</u>	<u>19,292,849</u>	<u>236,988,322</u>	<u>(1,340,599)</u>	<u>257,575,932</u>
<b>Resultados integrales</b>						
Utilidad del año		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>36,958,354</u>	<u>-</u>	<u>36,958,354</u>
<b>Total de resultados integrales</b>		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>36,958,354</u>	<u>-</u>	<u>36,958,354</u>
<b>Transacciones con los propietarios</b>						
Contribuciones y distribuciones:						
Adquisición de subsidiarias bajo control común	13	-	-	33,460,675	(241,569)	33,219,106
Emisión de acciones	11	156,000	48,780,468	-	-	48,936,468
Dividendos pagados	11	-	-	(4,142,425)	-	(4,142,425)
<b>Total de transacciones con los propietarios</b>		<u>156,000</u>	<u>48,780,468</u>	<u>29,318,250</u>	<u>(241,569)</u>	<u>78,013,149</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>		<u><u>2,791,360</u></u>	<u><u>68,073,317</u></u>	<u><u>303,264,926</u></u>	<u><u>(1,582,168)</u></u>	<u><u>372,547,435</u></u>

Las notas de las páginas 5 a la 31 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

**Bayport Enterprises, S. A. y subsidiarias****Estado Consolidado de Flujos de Efectivo  
Por al año terminado el 31 de diciembre de 2023***(Cifras en Balboas)*

	Nota	2023	2022
<b>Flujos de Efectivo de las Actividades de Operación:</b>			
Utilidad neta		36,958,354	13,603,052
Ajustes por:			
Ajuste en valor razonable de propiedades de inversión		(28,499,405)	(7,328,681)
Costos financieros, neto		4,174,903	2,187,230
Deterioro de arrendamientos por cobrar		277,592	1,459,537
Reversión de deterioro de arrendamiento por cobrar		(188,277)	-
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Arrendamientos por cobrar		925,291	510,910
Cuentas por cobrar partes relacionadas		7,053,771	3,754,440
Otros activos		(1,713,787)	(1,296,946)
Cuentas por pagar comerciales		174,676	75,150
Otros pasivos		(80,336)	(579,840)
Depósitos de garantía de arrendamientos		(81,156)	54,513
<b>Flujo de efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>		<u>19,001,626</u>	<u>12,439,365</u>
<b>Flujos de Efectivo de las Actividades de Inversión:</b>			
Adquisición de subsidiaria, neto de efectivo recibido		913,430	3,437,348
Adiciones en propiedades de inversión		(702,952)	(457,495)
Depósitos a plazo con vencimiento mayor a tres meses		103,432	(583,966)
Intereses recibidos		357,343	305,325
<b>Flujo de efectivo neto provisto por las actividades de inversión</b>		<u>671,253</u>	<u>2,701,212</u>
<b>Flujos de Efectivo de las Actividades de Financiamiento:</b>			
Pago a bonos corporativos		(4,407,600)	(38,227,022)
Efectivo recibido producto de la emisión de bonos corporativos		63,485,120	49,711,861
Cuentas por pagar parte relacionadas		(69,854,521)	(18,568,335)
Intereses pagados		(4,507,656)	(2,256,635)
Sobregiro bancario		409,442	-
Dividendos pagados		(4,142,425)	(2,902,144)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento</b>		<u>(19,017,640)</u>	<u>(12,242,275)</u>
<b>Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo</b>		655,239	2,898,302
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		4,724,741	1,826,439
<b>Efectivo y equivalente de efectivo al final del año</b>	9	<u>5,379,980</u>	<u>4,724,741</u>

Las notas de las páginas 5 a la 31 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

## Bayport Enterprises, S. A. y subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

#### 1. Información general

Bayport Enterprises, S. A. y subsidiarias (colectivamente llamadas el “Grupo”) se dedican a la actividad de negocio de arrendamientos de bienes inmuebles. El Grupo es propietario de oficinas y locales comerciales, ubicados en diversas áreas de la República de Panamá, recibiendo cánones de arrendamiento periódicos.

A continuación, un detalle de la participación que tiene Bayport Enterprises, S. A. (la “Compañía”) en sus subsidiarias, las cuales han sido constituidas y llevan a cabo sus actividades de negocios relacionadas al arrendamiento de bienes inmuebles en la República de Panamá:

Nombre de la subsidiaria	Porcentaje de participación	
	2023	2022
Aspen Marketing Inc.	100	100
Black Sea Mall Development, Inc.	100	100
Boulevard Santiago 07, S. A.	100	100
Clermont Corp.	100	100
Consolidate Brand Inc.	100	100
Dulic Inc.	100	100
Eclipse Sky, S. A.	100	100
Greatbend Financial Inc.	100	100
Plutón Sky, S. A.	100	100
Saturno Sky, S. A.	100	100
Trenton Mortgage Corp.	100	100
Western Sports Inc.	100	100
Zoliación Logística Consultoría y Capacitación, S. A.	100	-
Alisas Investment, Inc.	100	-
Asteroide Sky, S.A.	100	-
Automatic Investment Inc.	100	-
Balboa Real Estate Inv. S. A.	100	-
Commercial Sales Company S. A.	100	-
Fórum Communications S. A.	100	-
Inversiones Via Brasil, S. A.	100	-
Kenwood Limited, Inc.	100	-
La Tierra Sky, S. A.	100	-
Lightwave Commercial, Inc.	100	-
Marsella Mortgage Corp.	100	-
Masada Mall Development. Inc.	100	-
Multi Shopping S. A.	100	-
National Bacon Invest. Inc.	100	-
Pacific Mall Development Inc.	100	-
Raeford, S. A.	100	-
Rio Sereno Investment Ltd. S. A.	100	-
Riviera Mortgage, Corp.	100	-
Sting Ray Development, Inc.	100	-
Unicom Holdings S. A.	100	-
Venus Sky, S. A.	100	-

## **Bayport Enterprises, S. A. y subsidiarias**

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

*(Cifras en balboas)*

---

El domicilio comercial del Grupo se encuentra en el PH Torre de Las Américas, Planta Baja, Punta Pacífica, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Bayport Enterprises, S. A. (la "Compañía") está constituida en la República de Panamá mediante Escritura Pública No.17650 del 30 de diciembre de 1997. Su principal actividad de negocio es el arrendamiento de bienes inmuebles. La sociedad fue reformada íntegramente mediante Escritura Pública No.5849 de la Notaría Segunda del Circuito Notarial de Panamá del 14 de julio de 2015.

La Compañía ha sido registrada como una sociedad de inversión inmobiliaria ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, mediante Resolución SMV No.139-16 de 15 de marzo de 2016. Actualmente, la Compañía es propietaria de la mayoría de las oficinas y locales comerciales ubicados en cuatro (4) inmuebles localizados en la República de Panamá, y se dedica a arrendarlas, recibiendo cánones de arrendamiento periódicos. Estos cuatro (4) inmuebles, son: Torre de las Américas, Plaza Credicorp Bank, PH Albroom Commercial Park y Plaza New York.

Mediante Resolución No. SMV-778-16 de 1 de diciembre de 2016 y No. SMV-275-18 de 15 de junio de 2018, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó a la Compañía a realizar oferta pública de bonos corporativos rotativos hasta B/. 200,000,000 y oferta pública de venta de hasta 20,000 acciones comunes clase "B". Ambas ofertas públicas se llevaron a cabo por medio de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. (LATINEX).

Assets Investment Holding Ltd., Inc. es una sociedad debidamente inscrita al folio número 155717584 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, su objeto principal consiste en ser tenedora de acciones. El 4 de mayo de 2022 se fusionó por absorción con la sociedad Exerbro Ltd., Inc. (entidad tenedora anteriormente del 100% de las acciones comunes, clase A de la Compañía), subsistiendo la sociedad Assets Investment Holding Ltd., Inc., según consta en escritura pública No.10,421 del 21 de septiembre de 2022, siendo esta última la actual tenedora de las acciones clase A de la Compañía.

Su domicilio actual está en P.H. Plaza Credicorp Bank Panamá, piso 24, Ciudad de Panamá.

#### *Aspectos fiscales - régimen de incentivos para sociedades de inversión inmobiliaria*

El Grupo ha sido inscrito en el registro de sociedades de inversión inmobiliaria, para acogerse al régimen especial de tributación del impuesto sobre la renta, de acuerdo con el parágrafo 2 del Artículo No. 706 del Código Fiscal.

Los beneficios fiscales establecidos en el régimen de incentivo generado para las sociedades de inversión inmobiliaria incluyen la exoneración del impuesto sobre la renta ya que el mismo recaerá sobre los tenedores de las cuotas de participación según corresponda.

#### **Aprobación de los estados financieros**

Estos estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión por la Junta Directiva el 3 de abril de 2024.

## **Bayport Enterprises, S. A. y subsidiarias**

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

*(Cifras en balboas)*

---

## **2. Base de preparación**

### **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las NIIF de Contabilidad, emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

### **Base de medición**

Los estados financieros consolidados del Grupo han sido preparados bajo la presunción que el Grupo opera sobre una base de negocio en marcha, aplicando la base de devengado y bajo la premisa de costo histórico, excepto por la medición de propiedades de inversión a valor razonable.

### **Base de consolidación**

Los estados financieros del Grupo consolidan los saldos de la compañía controladora y todas sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2023. Todas las subsidiarias tienen fecha de reporte del 31 de diciembre.

Todas las operaciones y saldos entre las compañías del Grupo se eliminan en la consolidación. Los montos reportados en los estados financieros de las subsidiarias han sido ajustados cuando es necesario para asegurar la consistencia con las políticas contables del Grupo.

### *Subsidiarias*

Las subsidiarias son entidades controladas por el Grupo. El control del Grupo existe cuando está expuesta o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la entidad y tiene la capacidad de influir en estos rendimientos a través de su poder sobre esa entidad. Los estados financieros de las subsidiarias están incluidos en los estados financieros consolidados desde la fecha en que comienza el control hasta la fecha en que cesa el mismo.

### *Pérdida de control*

Cuando el Grupo pierde control sobre una subsidiaria, da de baja las cuentas de los activos y pasivos de la subsidiaria, y el importe en libros de todas las participantes no controladoras y otros componentes del patrimonio. Se reconoce en resultados del periodo cualquier ganancia o pérdida que resulte de la pérdida de control. Si el Grupo retiene alguna participación en la subsidiaria, esa participación será reconocida a su valor razonable en la fecha en la que se pierde el control.

### *Combinaciones de negocio bajo control común*

En las combinaciones de negocio bajo control común, el Grupo reconoce el costo entre los activos y pasivos individualmente identificables basados en su valor contable a la fecha de adquisición. Tales transacciones o eventos no generan una plusvalía, y cualquier diferencia entre la contraprestación pagada y el capital de la adquirida se reconoce en el patrimonio en la cuenta de aporte adicional de capital.

## Bayport Enterprises, S. A. y subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

---

#### **Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros consolidados se presentan 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. Además, es la moneda funcional del Grupo.

### **3. Cambios en las políticas contables materiales**

#### **Información sobre políticas contables materiales**

El Grupo ha adoptado la enmienda sobre *Información a Revelar sobre Políticas Contables (Enmiendas a la NIC 1 y al Documento de la Práctica de las NIIF No.2)* a partir del 1 de enero de 2023. Las enmiendas requieren de revelaciones sobre políticas contables “materiales”, en lugar de “significativas”. Sin embargo, las enmiendas no resultaron en cambios significativos a las políticas contables por sí mismas, estas impactaron la información sobre políticas contables en instrumentos financieros revelados en la nota 5 en estos estados financieros consolidados.

#### **Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que aún no están vigentes y que no han sido adoptadas de manera anticipada por el Grupo**

A la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, diversas nuevas normas y modificaciones a las normas e interpretaciones existentes han sido publicadas por el IASB. Ninguna de las cuales han sido adoptadas de forma anticipada por el Grupo.

La Administración anticipa que todos los pronunciamientos relevantes serán adoptados en las políticas contables del Grupo para el primer período que inicia después de la fecha de vigencia del pronunciamiento. Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones, que no han sido adoptadas no han sido reveladas en virtud de que no se espera que tengan un impacto material en los estados financieros consolidados del Grupo.

### **4. Juicios y estimados críticos contables**

Los juicios y estimados se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica ajustados por las condiciones actuales del mercado y otros factores.

#### *Supuestos y estimados críticos contables*

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. Para mayor referencia de los juicios y supuestos utilizados referirse a la Nota 6.

## Bayport Enterprises, S. A. y subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

---

#### *Juicios significativos en la aplicación de las políticas contables*

Determinación si la propiedad es ocupada por el dueño o propiedad de inversión: el Grupo mantiene, en uno de sus edificios como propiedad de inversión, una oficina la cual se utiliza como propiedad de inversión y en parte para uso propio (funciones administrativas). Las diferentes partes de la propiedad no se pueden vender o alquilar por separado mediante contratos de arrendamiento. El Grupo alquila casi la totalidad del resto de las plantas; por lo tanto, la administración ha determinado que esta propiedad puede ser calificada en su totalidad como una propiedad de inversión ya que solo una parte insignificante es mantenida para su propio uso.

Determinación del plazo del arrendamiento: al determinar el plazo del arrendamiento, la administración considera todos los hechos y circunstancias que crean un incentivo económico para ejercer una opción de extensión, o no ejercer una opción de terminación. Opción de extensión (o períodos posteriores a la opción de terminación) solo se incluyen en el plazo del arrendamiento si se tiene certeza razonable que el arrendamiento será extendido (o no terminado).

El Grupo celebra contratos de arrendamiento que contienen opciones para extender o terminar el arrendamiento. Estas opciones, generalmente, se pueden ejercer después de un período inicial de 4 a 5 años. En la fecha de inicio, el Grupo determina si el arrendatario tiene una certeza razonable de extender el plazo del arrendamiento o no terminarlo. Para realizar este análisis, el Grupo 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.

## 5. Políticas contables materiales

### **Información por segmentos**

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

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

Los segmentos operativos se informan de manera consistente con la información interna proporcionada a la máxima autoridad responsable de la toma de decisiones operativas. El máximo responsable de la toma de decisiones operativas es la persona o el grupo que asigna recursos y evalúa el desempeño de los segmentos operativos del Grupo.

## **Bayport Enterprises, S. A. y subsidiarias**

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

*(Cifras en balboas)*

---

#### **Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión están representadas por aquellas propiedades que se mantienen para obtener rentas y/o para apreciación del capital (plusvalía) o ambos; y no para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Además, comprenden propiedades terminadas o en remodelación que se mantienen, o se mantendrán, para obtener ingresos por alquileres.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos asociados a la transacción y los costos financieros aplicables. Posteriormente, 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.

El valor razonable se basa en precios de mercado activos, ajustados, si es necesario, por diferencias en la naturaleza, ubicación o condición del activo específico. Si esta información no está disponible, el Grupo utiliza métodos de valoración alternativos, como precios recientes en mercados menos activos o proyecciones de flujo de caja descontado. Las valuaciones son realizadas a la fecha del estado de situación financiera consolidado por valuadores profesionales con calificaciones profesionales reconocidas, relevantes y experiencia reciente en la ubicación y categoría de la propiedad de inversión objeto de valoración. Estas valoraciones constituyen la base para los valores en libros en los estados financieros consolidados.

El valor razonable de las propiedades de inversión refleja, entre otras cosas, los ingresos por alquileres de arrendamientos actuales y otras suposiciones que los participantes del mercado harían al fijar el precio de la propiedad bajo condiciones de mercado.

Los desembolsos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el desembolso fluirán a la Grupo y el costo de este se pueda medir de forma fiable. Todas las demás reparaciones y costos de mantenimiento se registran como gastos cuando se incurren. Cuando se reemplaza parte de una propiedad de inversión, el costo del reemplazo se incluye y se vuelve a revaluar el valor en libros de la propiedad y el valor razonable.

Las propiedades de inversión se darán de baja en cuentas del estado de situación financiera consolidado en el momento de su disposición o cuando las propiedades de inversión queden permanentemente retiradas de uso y no se esperen beneficios económicos futuros procedentes de su disposición.

Si una propiedad de inversión pasa a ser ocupada por el propietario, se reclasifica como propiedad, planta y equipo. Su valor razonable a la fecha de la reclasificación se convierte en su costo para su contabilización posterior.



## **Bayport Enterprises, S. A. y subsidiarias**

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

*(Cifras en balboas)*

---

#### **Arrendamientos**

##### *El Grupo como arrendador*

Los ingresos de alquiler procedentes de arrendamientos operativos en los que el Grupo es el arrendador se reconocen como ingresos de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Costos directos iniciales incurridos en la obtención de un arrendamiento operativo se añaden al importe en libros del activo subyacente y se reconocen como gastos durante el plazo del arrendamiento sobre la misma base que los ingresos por arrendamiento. Los respectivos bienes arrendados son incluidos en el estado de situación financiera consolidado de acuerdo con su naturaleza.

En la fecha de comienzo, el Grupo evalúa si es razonablemente cierto que el arrendatario ejerza una opción para ampliar el arrendamiento o comprar el activo subyacente (en caso de ser incluido en las cláusulas contractuales), o no ejerza una opción de terminar el arrendamiento. La entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes que crean un incentivo económico para que los arrendatarios ejerzan, o no, la opción, incluyendo los cambios esperados en hechos y circunstancias desde la fecha de comienzo hasta la fecha de ejercicio de la opción.

El Grupo realiza pagos a agentes por servicios relacionados con la negociación de contratos de arrendamiento con los arrendatarios del Grupo. Los honorarios de arrendamiento se capitalizan dentro del valor en libros de las propiedades de inversión y se amortizan durante el plazo del arrendamiento.

#### **Instrumentos financieros**

##### *Reconocimiento, medición inicial y baja de instrumentos financieros*

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Grupo forma parte de las cláusulas contractuales del instrumento financiero. Los activos financieros son dados de baja en cuentas cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y sustancialmente todos sus riesgos y beneficios se transfieren. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, 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 son clasificados dentro de la categoría de costo amortizado. La clasificación es determinada tanto 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. En el caso de las cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas con características de disponibilidad inmediata de pago, su valor razonable no es menor que el importe por pagar exigible de inmediato, descontado desde la primera fecha en que se podría requerir que se pague el importe.

## Bayport Enterprises, S. A. y subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

---

Todos los ingresos o gastos relacionados a los activos financieros son reconocidos en resultados y presentados dentro de los ingresos y costos financieros; excepto por el deterioro el cual es presentado en una línea separada en el estado de resultados.

#### *Medición subsecuente de los activos financieros al costo amortizado*

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 no es material.

#### *Deterioro de activos financieros*

El Grupo utiliza un enfoque simplificado en la contabilización de los arrendamientos por cobrar y reconoce la reserva para deterioro como pérdidas de crédito esperada en el tiempo de vida. Estos son los déficits esperados en los flujos de efectivo contractuales, considerando la probabilidad de incumplimiento en cualquier momento durante la vida del instrumento financiero.

Las tasas de pérdida esperada se basan en los perfiles de pago de alquileres durante un período de 24 meses anteriores a la fecha del estado de situación financiera consolidado, y toman en consideración las pérdidas crediticias históricas experimentadas en esos períodos. A través de una matriz de provisión, las tasas de pérdidas históricas se ajustan para reflejar información actual y prospectiva sobre los factores macroeconómicos que afectan el compromiso de los arrendatarios para cumplir con sus pagos de renta.

La administración utiliza la información razonable y sustentable disponible sin esfuerzo o costo desproporcionado y relevante para estimar las pérdidas crediticias esperadas, incluyendo el efecto de los pagos anticipados esperados. Parte de la información utilizada incluye factores que son específicos del arrendatario, las condiciones económicas generales y una evaluación de la dirección pronosticada y la actual de las condiciones en la fecha de presentación. Además, se utilizan fuentes de información internas y externas.

Las fuentes de información disponibles incluyen la experiencia de pérdidas crediticias históricas, informes y estadísticas externas, junto con la experiencia de otras entidades similares comparables a los cual pertenece la Compañía como Grupo Económico. Además, el Grupo ajusta la información histórica, tal como la experiencia de pérdidas crediticias, sobre la base de la información observable actual para reflejar los efectos de las condiciones actuales y su pronóstico de condiciones futuras que no afecten al período sobre el cual se basa la información histórica, y eliminar los efectos de las condiciones en el periodo histórico que no son relevantes para los flujos de efectivo contractuales futuros.

En algunos casos, la mejor información razonable y sustentable podría ser información histórica no ajustada, dependiendo de la naturaleza de la información histórica y de cuándo se calculó, comparada con las circunstancias en la fecha de presentación y las características del o de los arrendamientos por cobrar que están siendo considerados.

## **Bayport Enterprises, S. A. y subsidiarias**

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

*(Cifras en balboas)*

---

La administración revisa regularmente la metodología y supuestos utilizados para estimar las pérdidas crediticias esperadas para reducir las diferencias entre las estimaciones y la experiencia real de pérdidas crediticias esperadas.

Los arrendamientos por cobrar se dan de baja (castigos) cuando no existe una expectativa razonable de recuperación. Los indicadores de que no existe una expectativa razonable de recuperación incluyen, entre otros, la probabilidad de insolvencia o dificultades financieras significativas del arrendatario.

El Grupo considera que se produce un incumplimiento de un activo financiero cuando la contraparte no cumple los pagos contractuales dentro de los 120 días de su vencimiento.

#### *Compensación de activos y pasivos financieros*

Los activos y los pasivos financieros se compensan y el importe neto se presenta en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, el Grupo tiene actualmente el derecho, exigible legal de compensar los importes reconocidos y la intención de liquidarlos por su importe neto o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

#### *Efectivo y equivalentes de efectivo*

El efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de situación financiera consolidado comprenden efectivo en bancos y depósitos en caja de corto plazo y 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.

#### *Clasificación y medición de pasivos financieros*

Los pasivos financieros del Grupo incluyen los instrumentos de deuda emitidos (bonos), y cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Los pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable, y, cuando aplica, se ajustan por los costos de transacción, a menos que el Grupo designe un pasivo financiero al valor razonable con cambios en resultados. Subsecuentemente, los pasivos financieros son medidos al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Todos los cargos relacionados con intereses son incluidos dentro de los costos por financiamiento.

#### *Depósitos en garantía por alquileres*

El Grupo obtiene depósitos en efectivo de los arrendatarios como garantía para la devolución del inmueble al final del plazo del arrendamiento en las condiciones especificadas en los contratos de arrendamiento. Los depósitos de los arrendatarios se reconocen inicialmente a valor razonable; y posteriormente, se miden a costo amortizado de acuerdo con la NIIF 9. Cualquier diferencia entre el valor razonable inicial y el monto recibido en efectivo se incluye como un componente de los ingresos por arrendamiento operativo.

## **Bayport Enterprises, S. A. y subsidiarias**

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

*(Cifras en balboas)*

---

#### **Acciones de capital**

El capital social representa el valor nominal de las acciones comunes que han sido emitidas. Cualquier costo de operación asociado con la emisión de acciones se deduce de la emisión de la acción, neto de cualquier beneficio por impuestos relacionado.

En el momento de haber distribuciones de dividendos pagaderas a los accionistas, las mismas se reconocen en otros pasivos cuando los dividendos han sido aprobados en una asamblea general previo a la fecha de reporte.

#### **Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos por alquileres de oficinas y locales comerciales bajo arrendamiento operativo se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

Los ingresos por servicios y cargos por administración de propiedades se reconocen a medida que el servicio se provee al arrendatario.

Algunos contratos de administración de propiedades pueden incluir múltiples elementos de servicio, que se prestan a los arrendatarios.

El Grupo evalúa si los elementos individuales del servicio en el contrato son obligaciones de desempeño separadas. Cuando los contratos incluyen múltiples obligaciones de desempeño y/o componentes de arrendamiento y componentes que no son de arrendamiento, el precio de la transacción se asignará a cada obligación de desempeño (componente de arrendamiento y no arrendamiento) basado en los precios de venta independientes.

Cuando los precios de venta no son directamente observables, se estiman con base a costo más margen esperado. En el caso de contratos con precio fijo, el arrendatario paga la cantidad fija basada en un calendario de pagos. Si los servicios prestados por el Grupo superan el pago, se reconoce un activo de contrato. Si los pagos superan los servicios prestados, se reconoce un pasivo de contrato. Una cuenta por cobrar se reconoce cuando se tiene el derecho incondicional a recibir una contraprestación, el cual es el momento en que se presta el servicio y solo se requiere el paso del tiempo para que sea exigible el pago de esa contraprestación.

El Grupo reconoce una modificación en un arrendamiento operativo como un nuevo arrendamiento desde la fecha de vigencia de la modificación, considerando los pagos por arrendamiento anticipados o acumulados (devengados) relacionados con el arrendamiento original como parte de los pagos del nuevo arrendamiento.

En el caso de las otras obligaciones de desempeño no relacionadas al componente de arrendamiento, de haber acuerdos que incluyen condiciones de pago diferido que superan los doce meses, el Grupo ajusta el precio de la transacción por el componente de financiación, con el impacto reconocido como ingresos por intereses usando el método de la tasa de interés efectiva durante el período de financiación.

## Bayport Enterprises, S. A. y subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

#### Ingresos y costos financieros

Los costos financieros comprenden los ingresos por intereses en cuentas bancarias con instituciones financieras y gastos por intereses por los instrumentos de deuda emitidos. Todos los ingresos y costos financieros son reconocidos en el estado de resultados consolidado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo utiliza la tasa de interés efectiva que es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo o los pagos futuros durante la vida del instrumento financiero al valor en libros bruto del activo financiero (cuando no está deteriorado) o al costo amortizado del pasivo financiero.

#### 6. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión del Grupo se miden a valor razonable.

	Al 1 de enero de 2023	Adquisiciones de negocios bajo control común	Desembolsos capitalizados	Disposiciones	Ajustes al valor razonable	Al 31 de diciembre de 2023
<b>2023</b>						
Torre de las Américas	138,070,223	-	527,157	-	(224,935)	138,372,445
Plaza Credicorp Bank	49,706,667	-	126,410	-	(126,411)	49,706,666
PH Albrook Commercial Park	13,639,111	-	840	-	304,938	13,944,889
Plaza New York	15,504,000	-	-	-	-	15,504,000
C.C. Westland Mall, Chorrera	14,567,110	-	-	-	45,332	14,612,442
C.C. Multiplaza Pacific	23,568,263	43,429,878	-	-	15,342,266	82,340,407
C.C. Los Andes	2,309,680	-	-	-	57,108	2,366,788
C.C. Boulevard Santiago	2,798,834	-	-	-	1,166	2,800,000
Vía España, Plaza Dorchester	549,780	-	8,408	-	5,218,816	5,777,004
C.C. Metromall	9,004,431	1,269,389	-	-	(823,820)	9,450,000
Zona Libre Colón	11,696,000	5,323,343	-	-	464,213	17,483,556
PH Airport Commercial Park	7,056,206	-	201	-	1,285,250	8,341,657
PH Samax	-	11,708,149	5,103	-	(2,648,948)	9,064,304
C.C. Megamall	-	8,353,550	-	-	1,759,583	10,113,133
C.C. Altaplaza	-	12,369,308	-	-	2,566,946	14,936,254
C.C. Albrook	-	4,820,429	-	-	15,127	4,835,556
El Crisol	-	26,013,771	17,650	-	(79,707)	25,951,714
Ave. Vía Porras	-	2,499,536	-	-	5,214,686	7,714,222
Ave. Balboa	-	7,884,179	17,133	-	(496,312)	7,405,000
Vía Tocumen	-	12,264,817	50	-	(12,893)	12,251,974
C.C. Los Andes Mall	-	4,967,400	-	-	637,000	5,604,400
<b>Total</b>	<b>288,470,305</b>	<b>140,903,749</b>	<b>702,952</b>	<b>-</b>	<b>28,499,405</b>	<b>458,576,411</b>

	Al 1 de enero de 2022	Adquisiciones de negocios bajo control común	Desembolsos capitalizados	Disposiciones	Ajustes al valor razonable	Al 31 de diciembre de 2022
<b>2022</b>						
Torre de las Américas	139,372,070	-	298,213	(1,009,306)	(590,754)	138,070,223
Plaza Credicorp Bank	45,091,846	-	57,795	-	4,557,026	49,706,667
PH Albrook Commercial Park	11,933,538	-	92,859	-	1,612,714	13,639,111
Plaza New York	14,597,900	-	8,628	-	897,472	15,504,000
C.C. Westland Mall, Chorrera	-	15,529,763	-	-	(962,653)	14,567,110
C.C. Multiplaza Pacific	-	19,685,641	-	-	3,882,622	23,568,263
C.C. Los Andes	-	2,779,028	-	-	(469,348)	2,309,680
C.C. Buolevard Santiago	-	3,159,658	-	-	(360,824)	2,798,834
Via España, Plaza Dorchester	-	6,554,396	-	-	(6,004,616)	549,780
C.C. Metromall	-	7,256,397	-	-	1,748,034	9,004,431
Zona Libre Colón	-	7,103,718	-	-	4,592,282	11,696,000
PH Airport Commercial Park	-	8,629,480	-	-	(1,573,274)	7,056,206
<b>Total</b>	<b>210,995,354</b>	<b>70,698,081</b>	<b>457,495</b>	<b>(1,009,306)</b>	<b>7,328,681</b>	<b>288,470,305</b>

## **Bayport Enterprises, S. A. y subsidiarias**

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

*(Cifras en balboas)*

---

La política del Grupo es reconocer las transferencias hacia y desde los niveles de jerarquía del valor razonable a la fecha del suceso o cambio en las circunstancias que causaron la transferencia. El valor razonable de todas las propiedades de inversión, se clasifica en la jerarquía de Nivel 3.

Durante los años 2023 y 2022, no hubo transferencia entre los niveles 1, 2 y 3.

Los bonos corporativos emitidos están garantizados por un fideicomiso de garantía en beneficio de sus tenedores. El Fideicomiso de Garantía tiene garantías estipuladas que incluyen la primera hipoteca y anticresis sobre la propiedad de inversión Torres de las Américas. El valor de avalúo independiente deberá cubrir en todo momento al menos ciento veinte por ciento (120%) del saldo de capital de los bonos corporativos.

#### **Procesos de valoración**

Las propiedades de inversión del Grupo fueron valoradas a 31 de diciembre de 2023 y 2022 por una entidad calificada a nivel profesional e independiente que ofrece servicios de avalúos de propiedades. Esta entidad cuenta con experiencia reciente realizando avalúos de propiedades en ubicaciones y segmentos similares de las propiedades de inversión valoradas.

Para todas las propiedades de inversión, su uso actual equivale al mayor y mejor uso. La Gerencia de Finanzas del Grupo revisa para los propósitos de la información financiera, las valoraciones realizadas por la entidad independiente que le ofrece los servicios de avalúos de propiedades.

Posteriormente, los resultados de estas valoraciones son presentados a los encargados del Gobierno Corporativo del Grupo. El proceso de revisión incluye verificar los datos relevantes utilizados en el informe del avalúo independiente; evaluar los movimientos de valoración de la propiedad en comparación con el informe del avalúo del año anterior; y sesiones con el profesional independiente que realizó la valoración.

## Bayport Enterprises, S. A. y subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

#### Técnicas de valoración y datos de entrada no observables significativos

	Dato de entrada no observable significativo	
	% Tasa de capitalización	B/. Precio de renta/m2
<b>2023 Rango (Promedio)</b>		
C.C. Westland Mall, Chorrera	8.00 – 6.00 (6.75)	33.47 – 26.18 (28.91)
C.C. Multiplaza Pacific	8.00 – 6.00 (7.96)	58.97 – 46.17 (58.72)
C.C. Boulevard Santiago	8.00 – 6.00 (6.86)	18.93 – 15.03 (16.71)
C.C. Metromall	8.00 – 6.00 (7.06)	25.68 – 20.27 (23.12)
PH Airport Commercial Park	8.00 – 6.00 (8.00)	9.33– 7.11 (9.33)
C.C Los Andes	8.00 – 6.00 (8.00)	10.80 – 8.51 (10.80)
PH Albrook Commercial Park	8.00 – 6.00 (6.75)	11.19 – 8.88 (9.75)
Plaza Credicorp Bank	8.00 – 6.00 (6.75)	32.48– 25.77 (28.29)
Plaza New York	8.00 – 6.00 (6.75)	29.51– 22.76 (25.29)
Torre de las Américas	8.00 – 6.00 (6.75)	24.52 – 19.19 (21.19)
Vía España, Plaza Dorchester	8.00 – 6.00 (6.90)	16.90 – 13.50 (16.90)
Zona Libre de Colón	8.00 – 6.00 (6.75)	4.10 – 3.21 (3.55)
PH Samax	8.00 – 6.00 (8.00)	9.64 – 7.35 (9.64)
C.C. Megamall	8.00 – 6.00 (7.38)	8.97 – 7.02 (7.75)
C.C. Altaplaza	8.00 – 6.00 (7.50)	25.64 – 19.91 (23.17)
C.C. Albrook	8.00 – 6.00 (6.75)	30.17 – 23.60 (26.07)
El Crisol	8.00 – 6.00 (7.00)	9.11 – 7.14 (8.12)
Ave. Vía Porras	8.00 – 6.00 (6.75)	34.12 – 26.70 (29.48)
Ave. Balboa	8.00 – 6.00 (7.06)	10.93 – 8.66 (9.86)
Vía Tocumen	8.00 – 6.00 (7.50)	11.95 – 9.30 (11.29)
C.C. Los Andes Mall	8.00 – 6.00 (8.00)	33.52 – 25.98 (33.52)
	Dato de entrada no observable significativo	
	% Tasa de capitalización	B/. Precio de renta/m2
<b>2022 Rango (Promedio)</b>		
C.C. Westland Mall, Chorrera	8.00 – 6.00 (6.75)	33.11 – 25.91 (28.61)
C.C. Multiplaza Pacific	8.00 – 6.00 (7.60)	66.40– 40.00 (47.57)
C.C. Boulevard Santiago	8.00 – 6.00 (6.86)	18.93– 15.03 (16.71)
C.C. Metromall	8.00 – 6.00 (6.86)	50.00– 40.00 (50.00)
PH Airport Commercial Park	8.00 – 6.00 (8.00)	6.55– 5.00 (6.55)
C.C Los Andes	8.00 – 6.00 (8.00)	2.36 – 1.80 (2.36)
PH Albrook Commercial Park	8.00 – 6.00 (6.75)	9.85– 7.82 (8.58)
Plaza Credicorp Bank	8.00 – 6.00 (6.75)	21.76– 17.27 (18.95)
Plaza New York	8.00 – 6.00 (6.75)	27.44– 21.17 (23.52)
Torre de las Américas	8.00 – 6.00 (6.75)	21.29 – 16.66 (18.39)
Vía España, Plaza Dorchester	8.00 – 6.00 (6.86)	1.57 – 1.26 (1.39)
Zona Libre de Colón	8.00 – 6.00 (6.75)	5.21– 4.07 (4.50)

Técnica de valoración: valor de capitalización en los avalúos es un método que consiste en estimar el valor del inmueble basándose en las propiedades comparables al ingreso que produce dicho inmueble. Es un método que consiste en estimar el ingreso neto operativo normalizado (valor de renta estimado) y dividirlo entre una tasa de descuento (tasa de capitalización).

## Bayport Enterprises, S. A. y subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

A continuación, un análisis de sensibilidad de la medición del valor razonable a cambios en el dato de entrada no observable, principal, si un cambio en ese dato de entrada a un importe diferente puede dar lugar a una medición del valor razonable significativamente mayor o menor.

	<u>Dato de entrada no observable</u>	<u>Sensibilidad</u>	<u>Efecto en el Valor Razonable</u>	
			<u>2023</u>	<u>2022</u>
Propiedades de inversión	Tasa de capitalización	Aumento 1%	(56,653,229)	(36,832,871)
		Disminución 1%	75,373,224	49,489,468

Otros datos utilizados en la valoración que no son observables, es el valor de renta (precio ajustado m2) y los supuestos sobre las tasas de ocupación. 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. 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.

#### 7. Arrendamientos por cobrar

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Alquileres por cobrar de arrendatarios	6,204,296	4,451,577
Menos: provisión por pérdidas crediticias esperadas sobre alquileres por cobrar	(1,767,084)	(1,767,084)
	<u>4,437,212</u>	<u>2,684,493</u>

Movimiento de la provisión por pérdidas crediticias esperadas sobre alquileres por cobrar:

<b>2023</b>	
<b>Saldo al inicio del año</b>	1,767,084
Pérdidas reconocidas durante el año	277,592
Castigos por alquileres no recuperables	(89,315)
Reversión de la provisión	(188,277)
<b>Saldo al final del año</b>	<u>1,767,084</u>
<b>2022</b>	
<b>Saldo al inicio del año</b>	359,083
Pérdidas reconocidas durante el año	1,459,537
Castigos por alquileres no recuperables	(51,536)
<b>Saldo al final del año</b>	<u>1,767,084</u>



## Bayport Enterprises, S. A. y subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

#### 8. Otros activos

	2023	2022
<b>Activos no corrientes</b>		
Depósitos en garantía - consignados MIVIOT	1,088,847	1,075,810
Gastos pagados por anticipado	417,437	80,042
Cuentas por cobrar	631,303	1,827,225
Otros	2,476,577	745,854
	<u>4,614,164</u>	<u>3,728,931</u>
<b>Activos corrientes</b>		
Cuenta de reserva de servicio de deuda	2,990,817	1,523,802
Gastos pagados por anticipado	5,724,019	1,984,289
	<u>8,714,836</u>	<u>3,508,091</u>

Los depósitos en garantía consignados en el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT); generalmente, corresponden a una suma igual al canon de arrendamiento. Estos depósitos o fondos son devueltos al Grupo al terminar el contrato de arrendamiento, salvo el caso de reclamo por el arrendatario distintos a aquellos debidos al uso o desgaste normal de los bienes; en la cual estas circunstancias deberán ser debidamente comprobadas.

La cuenta de reserva de servicio de deuda, corresponden a los fondos que se requieran para constituir una reserva equivalente en todo momento al próximo pago a capital e intereses de los bonos corporativos emitidos. Estos fondos depositados en la cuenta de reserva de servicio de deuda podrán ser utilizados por el Fiduciario, en el evento en que el Grupo no traspase al Agente de pago, los fondos necesarios para hacer el pago de capital e intereses en el plazo establecido según los términos de la emisión.

#### 9. Efectivo y equivalentes de efectivo

A continuación, una conciliación del efectivo y equivalentes de efectivo presentado en el estado de flujos de efectivo consolidado:

	2023	2022
Cuentas bancarias corrientes	5,379,980	4,724,741
Depósitos a plazo fijo	9,073,848	9,177,280
<b>Total de depósitos en banco</b>	<u>14,453,828</u>	<u>13,902,021</u>
Depósitos a plazo fijo con vencimiento original mayor a tres meses	(9,073,848)	(9,177,280)
<b>Total de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<u>5,379,980</u>	<u>4,724,741</u>

## Bayport Enterprises, S. A. y subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

#### 10. Bonos corporativos

La emisión de bonos en series ofrecida por la Compañía en calidad de Emisor fue a través de un Programa Rotativo de Bonos Corporativos con un periodo de vigencia indefinido. Este programa rotativo ofrece al Grupo la oportunidad de emitir nuevos valores en la medida que exista la disponibilidad según los términos del programa. En ningún momento el saldo insoluto de los bonos en circulación de las series podrá ser superior a los B/.200,000,000. En la medida en que se vayan cancelando los bonos emitidos y en circulación, el Grupo dispondrá del monto cancelado para emitir nuevos bonos. El término rotativo en este programa no significa la rotación o renovación de bonos ya emitidos. Estos deberán ser cancelados en sus respectivas fechas de vencimiento o previo, según las condiciones de redención detalladas en el prospecto informativo de los bonos.

Los bonos serán emitidos, en forma rotativa, en varias series.

Términos y condiciones	Serie Comercial B	Serie Comercial C
Monto nominal	50,000,000	64,000,000
Valor en libros al 31 de diciembre de 2023	44,441,382	62,636,996
Fecha de emisión / vencimiento	27-06-2022 / 27-06-2032	30-06-2023 / 30-06-2035
Tasa de interés	Años 1-3: Fija 5.00% p.a. Años 4- en adelante: Tasa Variable de SOFR 3 M + 2.5%p.a. sujeto a una tasa mínima de 4.75% p.a.	Años 1-2: Fija 6.75% p.a. Año 3 en adelante: Tasa Variable de SOFR 3M + 2.50% p.a. sujeto a una mínima de 4.75% p.a.
Pago capital e intereses	Trimestral	Trimestral
Redención anticipada	Parcial o totalmente en una fecha de pago, una vez cumplidos tres años contados a partir de la fecha de emisión, sin penalidad alguna.	Parcial o totalmente en una fecha de pago, una vez cumplidos tres años contados a partir de la fecha de emisión, sin penalidad alguna.
Garantías	Fideicomiso de garantía que incluye como activos relevantes: <ul style="list-style-type: none"><li>Primera hipoteca y anticresis sobre ciertos bienes inmuebles de propiedad de la Bayport Enterprises, S.A. (véase nota 6).</li><li>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 cubren al menos 1.25 veces el pago de capital e intereses de las series comerciales, medida de manera anual.</li></ul> 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.	

## Bayport Enterprises, S. A. y subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

Durante el año 2023 y 2022, la Compañía no ha incumplido con el pago de capital e intereses, ni con alguna cláusula, términos y condiciones de los bonos corporativos. Cambios en los bonos corporativos que surgen de las actividades de financiación.

	2023	2022
<b>Saldo al inicio del año</b>	47,976,268	36,255,509
<b>Cambios procedentes de flujos de efectivo por financiación:</b>		
Emisión de bono	63,485,120	49,711,861
Redención	-	(36,477,022)
Amortización de pagos a capital	(4,407,600)	(1,750,000)
<b>Otros cambios:</b>		
Costo de financiamiento	4,532,246	2,492,555
Interés pagado	(4,507,656)	(2,256,635)
<b>Saldo al final del año</b>	<u>107,078,378</u>	<u>47,976,268</u>

#### 11. Acciones de capital

	2023	2022
<b>Acciones comunes - Autorizadas</b>		
Clase A	300,000	100,000
Clase B	300,000	20,000
	<u>600,000</u>	<u>120,000</u>

El 13 de enero de 2023, se protocolizó el Acta de Reunión Extraordinaria de Junta de Accionistas de la Compañía, donde se modifica el Artículo Quinto del Pacto Social que establece el Capital Social Autorizado. El mismo se compone de Seiscientas mil (600,000) acciones comunes, divididas de la siguiente manera: Trescientas mil (300,000) acciones comunes Clase A, con derecho a voto y con un valor nominal de Un balboa (B/.1.00) y Trescientas mil (300,000) acciones comunes Clase B, sin derecho a voto y sin valor nominal.

## Bayport Enterprises, S. A. y subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

El detalle de las acciones comunes se presenta a continuación:

	2023	2022
<b>Clase A</b>		
Emitidas al 1 de enero	100,000	100,000
Emitidas durante el año	156,000	-
Emitidas y pagadas totalmente al 31 de diciembre	<u>256,000</u>	<u>100,000</u>
<b>Clase B</b>		
Emitidas al 1 de enero	3,648	3,648
Emitidas durante el año	-	-
Emitidas y pagadas totalmente al 31 de diciembre	<u>3,648</u>	<u>3,648</u>
Emitidas y pagadas totalmente al 31 de diciembre	<u>259,648</u>	<u>103,648</u>
Clase A - valor nominal por acción B/.1.00	256,000	100,000
Clase B - sin valor nominal por acción	<u>2,535,360</u>	<u>2,535,360</u>
Total de acciones comunes	<u>2,791,360</u>	<u>2,635,360</u>

El derecho de voto les corresponderá exclusivamente a las acciones Clase A, a razón de un (1) voto por cada acción. Las acciones Clase B no tendrán derecho a voto en las reuniones de la Junta de Accionistas del Grupo. Las acciones Clase A y Clase B tendrán derecho a recibir los derechos económicos (dividendos y cualquier otra distribución o pago similar) producto de las utilidades generadas por el Grupo, en proporción al número de acciones que tenga cada uno de sus accionistas.

El 26 de enero y el 23 de octubre de 2023, Bayport Enterprises, S. A. ha emitido a favor de su accionista Assets Investment Holding Ltd., 62,049 y 93,951 acciones clase A; respectivamente, como contraprestación por el aporte de las acciones de las Subsidiarias adquiridas mediante combinación de negocio bajo control común en el año 2022 y posteriormente, en el 2023 (Ver nota 13).

A continuación, los dividendos declarados y pagados sobre acciones comunes:

	2023	2022
Dividendo ordinario por acción B/.25.00 (2022: B/.28.00)	<u>4,142,425</u>	<u>2,902,144</u>

## Bayport Enterprises, S. A. y subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

#### 12. Utilidad por acción

Las utilidades por acción básicas se han calculado dividiendo el resultado del año atribuible a los tenedores de las acciones comunes (el numerador) entre el promedio ponderado para cada clase de acciones comunes en circulación (el denominador) durante el año. No se requirió realizar ajustes al numerador.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Utilidad atribuible	<u>36,958,354</u>	<u>13,603,052</u>
Promedio ponderado de acciones comunes en circulación	<u>184,014</u>	<u>103,648</u>
Utilidad por acción	<u>200.85</u>	<u>131.24</u>

#### 13. Adquisición de subsidiarias

El 4 de octubre de 2023 Bayport Enterprises, S. A. adquirió mediante combinación de negocio bajo control común, veintidós (22) subsidiarias las cuales se detallan en la nota 1.

El estado de situación combinado a la fecha de adquisición se presenta a continuación:

	<b>2023</b>
Propiedades de inversión	140,903,749
Arrendamientos por cobrar	2,767,325
Efectivo y equivalentes de efectivo	913,430
Cuentas por cobrar – partes relacionadas	11,209,749
Otros activos	<u>4,378,161</u>
Total de activos	<u>160,172,414</u>
Cuentas por pagar	(76,690,905)
Otros pasivos	<u>(1,325,935)</u>
Total de pasivos	<u>(78,016,840)</u>
Acciones comunes	(48,936,468)
Utilidades retenidas	<u>(33,219,106)</u>
Total de patrimonio	<u>(82,155,574)</u>

## Bayport Enterprises, S. A. y subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

	<b>2022</b>
Propiedades de inversión	70,698,081
Arrendamientos por cobrar	2,183,136
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,437,348
Cuentas por cobrar – partes relacionadas	4,468,861
Otros activos	1,493,373
Total de activos	<u>82,280,799</u>
Cuentas por pagar	(26,582,479)
Otros pasivos	(1,711,076)
Total de pasivos	<u>(28,293,555)</u>
Acciones comunes	(19,292,849)
Utilidades retenidas	(34,694,395)
Total de patrimonio	<u>(53,987,244)</u>

#### 14. Ingresos

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Actividades ordinarias</b>		
Ingresos por renta y por contratos de clientes	<u>20,435,129</u>	<u>12,558,714</u>

Los ingresos de las actividades ordinarias proceden de un portafolio diversificado de cliente para cada una de las propiedades de inversión. Es decir, ningún cliente en lo individual o bajo control común representa el 10% o más de los ingresos de las actividades ordinarias.

#### Ingresos por alquiler bajo arrendamiento operativo

Las propiedades de inversión se alquilan a los arrendatarios bajo arrendamientos operativos con cánones fijos pagaderos de forma mensual. No hay contratos de arrendamientos variables cuya renta depende de un índice o una tasa.

Los contratos arrendamientos de propiedades de inversión suelen tener plazos de arrendamiento de entre 1 y 5 años e incluyen cláusulas que permiten la revisión periódica al alza del precio del alquiler de acuerdo con las condiciones prevalecientes en el mercado. Algunos contratos de arrendamiento contienen opciones para rescindir antes del final del plazo del arrendamiento.

## Bayport Enterprises, S. A. y subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

Con el propósito de gestionar el riesgo asociado con cualquier derecho que se conserve sobre los activos subyacentes, se implementan estrategias para minimizar estos riesgos mediante cláusulas que obligan al arrendatario a compensar al Grupo cuando una propiedad ha estado sometida a un desgaste excesivo durante el plazo del arrendamiento.

La tabla a continuación presenta un análisis de vencimientos de los pagos por arrendamiento, mostrando los pagos por arrendamiento sin descontar a recibir anualmente durante un mínimo de cada uno de los cinco primeros años y un total de los importes para los años restantes a la fecha del estado de situación financiera consolidado.

	2023	2022
Menos de 1 año	20,483,700	17,281,127
Después de 1 año, pero menos de 2 años	14,068,925	8,545,829
Después de 2 años, pero menos de 3 años	7,072,409	5,190,498
Después de 3 años, pero menos de 4 años	23,510,494	3,380,761
Después de 4 años, pero menos de 5 años	4,344,494	739,068
Más de 5 años	3,836,036	162,168
	<u>73,316,058</u>	<u>35,299,451</u>

#### 15. Gastos de operación y administración

A continuación, un detalle de los gastos de operación y administración según su naturaleza:

	2023	2022
<b>Gastos directos relacionados a las propiedades de inversión:</b>		
Reparación y mantenimiento	2,402,964	1,483,148
Servicios públicos	385,707	250,144
Seguridad y vigilancia	236,317	117,577
Impuestos inmuebles	272,065	91,406
Seguros generales	113,472	151,897
Deterioro en arrendamientos por cobrar	277,592	1,459,536
Agentes inmobiliarios	83,234	20,470
	<u>3,771,351</u>	<u>3,574,178</u>
<b>Gastos de administración</b>		
Servicios administrativos con otras partes relacionadas	2,001,516	869,042
Otros	1,784,499	1,088,893
Honorarios y servicios profesionales	233,538	123,965
Otros impuestos generales	10,373	13,716
	<u>4,029,926</u>	<u>2,095,616</u>
<b>Total gastos directos relacionados a las propiedades de inversión y administración</b>	<u>7,801,277</u>	<u>5,669,794</u>

## Bayport Enterprises, S. A. y subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

---

#### 16. Saldos con partes relacionadas

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

	2023	2022
<b>Saldos</b>		
<b>Cuentas por cobrar – corriente:</b>		
<i>Otras partes relacionadas</i>		
Lowgate, Inc.	5,089,529	933,551
Locksley International Trading, S.A.	<u>4,198,831</u>	<u>4,198,831</u>
	<u>9,288,360</u>	<u>5,132,382</u>
<b>Cuentas por pagar – no corriente:</b>		
<i>Otras partes relacionadas</i>		
First Federal Financial Inc.	<u>6,751,685</u>	<u>4,385,568</u>
<b>Cuentas por pagar - corriente:</b>		
Accionista	<u>366,700</u>	<u>349,790</u>

Las cuentas por cobrar y por pagar no devengan, ni generan intereses, ni tienen fecha específica de vencimiento.

Las cuentas por cobrar por B/.5,089,529 y cuentas por pagar por B/.6,751,685 son producto de compensación de activos y pasivos financieros los cuales se presentan neto en el estado de situación financiera.

#### 17. Instrumentos financieros - administración de riesgo

El principal pasivo financiero del Grupo son los títulos de deuda emitidos (bonos corporativos). El objetivo principal de esta emisión en su origen fue con el propósito de cancelar préstamos bancarios existentes y el excedente de los recursos fue utilizado en el desarrollo y la administración de proyectos inmobiliarios del Grupo. El Grupo mantiene arrendamientos por cobrar, cuentas por pagar comerciales y depósitos bancarios a corto plazo que surgen directamente de sus operaciones.

El Grupo está expuesto al riesgo de crédito, liquidez y mercado. La alta gerencia del Grupo supervisa la gestión de estos riesgos. La alta gerencia del Grupo cuenta con el apoyo del Gobierno Corporativo del Grupo Económico al cual el Grupo pertenece. El mismo garantiza a sus accionistas, inversionistas, clientes y público en general, un sistema de buen gobierno del Grupo, basado en las reglamentaciones expedidas por la Superintendencia del Mercado de Valores. El esquema crea un marco de identificación y verificación con control de riesgos, reduciéndolos con el establecimiento de sanas prácticas y de disposiciones claras para delegación de autoridad y responsabilidad. El programa de gobierno corporativo establece un proceso eficiente para la toma de decisiones, al tiempo que promueve la transparencia a través de información amplia y constante, dando guías explicadas a la Junta Directiva, Ejecutivos y Alta Gerencia.



## **Bayport Enterprises, S. A. y subsidiarias**

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

*(Cifras en balboas)*

---

El Grupo no participa activamente en el negocio de activos financieros con fines especulativos.

#### Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones en virtud de un instrumento financiero o contrato de cliente, lo que genera una pérdida financiera. El Grupo está expuesto al riesgo de crédito, principalmente, por sus actividades de arrendador.

Aparte de los arrendamientos con partes relacionadas, el Grupo no mantiene concentraciones significativas de riesgo de crédito; ya que cuenta con una base de clientes diversa en cuanto a industrias, sin que ningún cliente represente más del 10% de los ingresos por alquiler.

El Grupo dispone de un área de gestión de crédito que ha establecido políticas y procedimientos para la gestión y exposición al riesgo de incumplimiento por parte de un arrendatario. Algunos de los procesos y políticas incluyen realizar una evaluación de la solvencia del arrendatario y su capacidad de pago; analizar la antigüedad de los arrendamientos pendientes de cobro; determinar la provisión apropiada y los castigos de cuentas incobrables para aprobación de la Alta Gerencia y Junta Directiva.

Los arrendatarios son evaluados de acuerdo con los criterios del Grupo antes de celebrar contratos de arrendamiento. Además, el riesgo de crédito se gestiona exigiendo a los arrendamientos que al menos paguen por adelantado un depósito de garantía junto con el primer mes de arrendamiento.

Se realiza un análisis de deterioro en cada fecha de presentación de forma individual para los principales arrendatarios. La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación es el valor en libros de los arrendamientos por cobrar.

El Grupo mantiene cuentas bancarias corrientes y depósitos a plazo menores a 1 año, con bancos locales y calificación crediticia mínimo de "A". A pesar de que los depósitos bancarios están sujetos a los requisitos de deterioro de la NIIF 9, la pérdida por deterioro identificada no es material.

El Grupo aplica el modelo simplificado de la NIIF 9 para reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida para los arrendamientos por cobrar, ya que estas partidas no tienen un componente financiero significativo. Esta matriz determina tasas de pérdidas crediticias esperadas dependiendo del número de días que el arrendamiento por cobrar está en mora.

## Bayport Enterprises, S. A. y subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

A continuación, se detalla la información sobre la exposición al riesgo de crédito de los arrendamientos por cobrar, utilizando una matriz de provisiones para pérdidas crediticias esperadas (PCE):

	2023	2022
<b>Valor en libros – arrendamientos por cobrar</b>		
Corriente	152,805	628,509
< 30 días	1,093,249	613,028
31 a 60 días	418,382	82,451
61 a 90 días	109,045	115,446
91 a 365 días	1,010,383	1,046,532
Más de 1 año	3,420,432	1,965,612
	<u>6,204,296</u>	<u>4,451,578</u>
<b>PCE</b>	<u>(1,767,084)</u>	<u>(1,767,085)</u>
<b>Valor en libros, neto de PCE</b>	<u><u>4,437,212</u></u>	<u><u>2,684,493</u></u>

Los depósitos de garantía de los arrendatarios pueden ser retenidos por el Grupo en parte o en su totalidad en caso de incumplimiento de pago.

Las tasas de pérdidas crediticias esperadas se basan en los perfiles de pago de los arrendatarios durante un período de 24 meses antes de la fecha de reporte y las pérdidas crediticias histórica experimentadas durante esos períodos.

Los arrendamientos por cobrar se dan de baja (castigos) 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 el Grupo en un acuerdo de pago alternativo, entre otros, se consideran indicadores de una expectativa razonable de no recuperación.

#### Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se refiere a la posibilidad que el Grupo no cumpla con sus obligaciones contractuales, principalmente, en su compromiso de pagos para amortización de capital e intereses de los bonos corporativos.

El Grupo gestiona sus necesidades de liquidez mediante el seguimiento de los pagos programados del servicio de deuda para los bonos corporativos, así como las provisiones de entradas y salidas de efectivo en el día a día. Las necesidades de liquidez a largo plazo para un período de vigilancia de 180 días y de 360 días se identifican mensualmente. El objetivo del Grupo es mantener efectivo para cumplir con sus requisitos de liquidez por períodos de 30 días como mínimo.

En el caso de necesidades de liquidez a largo plazo, el Grupo mantiene un Programa Rotativo de Bonos Corporativos hasta por la suma insoluta de capital de B/.200,000,000. Adicionalmente, pudiera estar en la capacidad de vender activos no-financieros a largo plazo.

## Bayport Enterprises, S. A. y subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

A continuación, información de los vencimientos contractuales (incluyendo pagos de interés cuando apliquen) de los principales pasivos financieros no derivados del Grupo:

<b>2023</b>	<b>Importe en libros</b>	<b>Total</b>	<b>En 6 meses</b>	<b>7 a 12 meses</b>	<b>Más de 1 año hasta 5 años</b>
Bonos corporativos	107,078,378	(151,961,524)	(6,188,047)	(6,464,171)	(139,309,306)
Depósitos de garantía de arrendatarios	1,818,022	(1,818,022)	(1,818,022)	-	-
<b>2022</b>					
Bonos corporativos	47,976,268	(63,883,459)	(2,958,472)	(2,970,500)	(57,954,487)
Depósitos de garantía de arrendatarios	1,343,388	(1,343,388)	(1,343,388)	-	-

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

#### Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios del mercado. Los riesgos de mercado del Grupo pueden surgir de posiciones abiertas en activos y pasivos financieros que devengan intereses, en la medida en que estén expuestos a movimientos generales y específicos del mercado.

El Grupo no mantiene operaciones y transacciones en moneda extranjera, por lo cual no se expone a un riesgo de tipo cambiario por la fluctuación de su moneda funcional con respecto a una moneda distinta. Además, el Grupo no tiene alguna exposición significativa al riesgo de precio ya que no posee instrumentos de renta variable.

Dado que los activos financieros que devengan intereses para el Grupo no generan importes significativos de intereses, los cambios en las tasas de interés de mercado no tienen algún efecto directo significativo en los resultados del Grupo.

Adicionalmente, el Grupo no mantiene activos financieros y pasivos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados y/u otras utilidades integrales que pudieran tener algún efecto en el estado de resultados y otras utilidades integrales.

El riesgo de tasa de interés del Grupo surge principalmente de la deuda a largo plazo producto de los bonos corporativos. Sin embargo, para los años terminados al 2023 y 2022, los términos y condiciones establecidos para ese instrumento de deuda se basan en una política de tasa de interés fija, mitigando el riesgo de tasa de interés de flujo de efectivo.

Las cuentas por pagar comerciales y los arrendamientos por cobrar son libres de intereses y con un plazo menor de un año. El Grupo ha determinado que no existe riesgo de tasa de interés asociado con estos activos y pasivos financieros.

## **Bayport Enterprises, S. A. y subsidiarias**

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

*(Cifras en balboas)*

---

#### *Políticas y procedimientos de administración de capital*

Los objetivos sobre la administración de capital son garantizar la habilidad del Grupo para continuar como negocio en marcha y proporcionar un retorno adecuado a los accionistas; así como mantener una estructura de capital óptima que reduzca los costos de obtención de capital.

El Grupo monitorea el capital con base en el monto registrado de capital contable más sus compromisos de deudas, tal y como se presentan en el estado de situación financiera.

Además, determina sus requerimientos de capital con el fin de mantener una estructura general de financiamiento eficiente mientras evita un apalancamiento excesivo. El Grupo administra la estructura de capital y hace ajustes al mismo en virtud de los cambios en las condiciones económicas y las características de riesgo de los activos involucrados.

Como parte de los términos y condiciones de la emisión de bonos corporativos, el Grupo debe cumplir la obligación financiera de mantener un Patrimonio Mínimo de B/.15,000,000. Al 31 de diciembre de 2023, el Grupo ha cumplido con dicha obligación financiera.

#### **Medición a valor razonable de instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros medidos a valor razonable en el estado de situación financiera consolidado se agrupan en tres niveles de una jerarquía de valor razonable. Los tres niveles se definen basándose en la observación de partidas relevantes para la medición, de la siguiente manera:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: partidas distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.
- Nivel 3: partidas no observables para el activo o pasivo.

## Bayport Enterprises, S. A. y subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

A continuación, se muestra los importes en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable.

La siguiente tabla no incluye información para los activos y pasivos financieros no medidos al valor razonable si el importe en libros es una aproximación razonable del valor razonable.

	Importe en libros	Jerarquía de valor razonable			Total
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	
<b>2023</b>					
<b>Pasivos financieros – no mediados a valor razonable</b>					
Bonos corporativos	<u>107,078,378</u>	<u>-</u>	<u>99,324,976</u>	<u>-</u>	<u>99,324,976</u>
<b>2022</b>					
<b>Pasivos financieros – no mediados a valor razonable</b>					
Bonos corporativos	<u>47,976,268</u>	<u>-</u>	<u>44,792,497</u>	<u>-</u>	<u>44,792,497</u>

En 2023 y 2022 no se realizaron transferencias entre el Nivel 1 y el Nivel 2.

#### Técnicas de valoración

*Bonos corporativos:* el valor razonable del bono corporativo es estimado utilizando técnicas de flujo descontado, aplicando tasas de interés vigentes para deudas con vencimientos remanentes similares.

## 18. Información por segmentos

El Grupo mantiene solo un segmento operativo, el cual es la actividad comercial de desarrollar bienes inmuebles designados como propiedades de inversión para el alquiler de oficinas y locales comerciales. Estas propiedades de inversión son similares en términos de ubicación o área geográfica (República de Panamá) y clase de bienes arrendados y tipo de arrendatarios.

La Junta Directiva junto con el Comité Ejecutivo, son la máxima autoridad en la toma de decisiones de operación del Grupo. Con el fin de la toma de decisión, la máxima autoridad, analiza, administra y revisa de forma periódica y conjunta los resultados operativos y de desempeño del segmento de operación.

Debido a que el Grupo mantiene un único segmento, la información financiera del segmento ha sido revelada en los estados de situación financiera y de resultados, como información reportable de este único segmento.

\*\*\*\*\*



26.3.24



08.00

POSTALIA 3744

-----DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA-----

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintiséis (26) días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), Licenciado **FABIAN ELIAS RUIZ SANCHEZ**, Notario Público Segundo del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número ocho cuatrocientos veintiuno quinientos noventa y tres (8-421-593), comparecieron personalmente: **MICHAEL HARARI**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho - doscientos cincuenta y dos- doscientos cuatro (8-252-204), **MORRIS I. HARARI**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal ocho - ochocientos treinta - seiscientos noventa y tres (8-830-693), actuando en sus condiciones de Presidente y Secretario respectivamente de **BAYPORT ENTERPRISES, S.A.**, sociedad anónima inscrita al folio trescientos treinta y nueve mil seiscientos (339600) de la Sección Mercantil del Registro Público; y, **JORGE ENRIQUE MORGAN VALLARINO**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho- doscientos cincuenta y nueve - cuatrocientos ochenta y nueve (8-259-489); y, **ALEJANDRO CIFUENTES**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho- ochocientos cincuenta y cinco - cuatrocientos cuarenta y dos (8-855-442), actuando en sus condiciones de Presidente y Ejecutivo Principal del Administrador, respectivamente, de **MMG ASSET MANAGEMENT CORP.**, sociedad anónima inscrita a ficha 382995 y documento 132223 de la Sección Mercantil del Registro Público y autorizada para actuar como Administrador de Sociedades de Inversión por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución No. CNV- ciento treinta y cinco- cero seis (CNV-135-06) del siete (07) de junio de dos mil seis (2006), la cual ejerce el cargo de Administrador de Inversiones de **BAYPORT ENTERPRISES, S.A.**; todos vecinos de la ciudad de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero-dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, lo siguiente: -----

a. Que hemos revisado los Estados Financieros Anuales correspondientes al **AÑO FISCAL DE 2023**. -----



1 b. Que a nuestro juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o  
2 declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de  
3 importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos  
4 noventa y nueve (1999) modificado por la Ley sesenta y siete (67) de dos mil once (2011) y  
5 sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho  
6 informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron  
7 hechas.-----

8 c. Que a nuestro juicio, los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información  
9 financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la  
10 condición financiera y los resultados de las operaciones de **BAYPORT ENTERPRISES,**  
11 **S.A.,** para el período correspondiente al año fiscal del primero (1) de enero de dos mil  
12 veintitrés (2023) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023). -----

13 c. Que los firmantes: -----

14 d.1 Somos responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la  
15 empresa: -----

16 d.2 Hemos diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la  
17 información de importancia sobre **BAYPORT ENTERPRISES, S.A.,** y sus subsidiarias  
18 consolidadas, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el período en el  
19 que los reportes han sido preparados. -----

20 d.3 Hemos evaluado la efectividad de los controles internos de **BAYPORT ENTERPRISES**  
21 **S.A.,** dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros. -----

22 d.4 Hemos presentado en los Estados Financieros nuestras conclusiones sobre la  
23 efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.

24 e. Que hemos revelado a los auditores de **BAYPORT ENTERPRISES, S.A.,** lo siguiente:

25 e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de  
26 los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **BAYPORT**  
27 **ENTERPRISES S.A.,** para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado  
28 a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos. -----

29 f. Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros  
30 empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de





26.3.24



POSTALIA 4002

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

1 **BAYPORT ENTERPRISES, S.A.**-----

2 Que hemos revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en  
3 los controles internos de **BAYPORT ENTERPRISES, S.A.**, o cualesquiera otros factores  
4 que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su  
5 evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o  
6 debilidades de importancia dentro de la empresa.-----

7 Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado de  
8 Valores.-----

9 Leída como les fue esta declaración a los comparecientes en presencia de los Testigos  
10 Instrumentales, **ZORAIDA DE VERGARA**, con cedula de identidad personal número ocho-  
11 ciento treinta y siete- trescientos uno (8-137-301) y **ALLISON BROWN VEGA**, con cédula  
12 número ocho-mil diez – dos mil cinco (8-1010-2005), ambos mayores de edad, panameños  
13 y vecinos de esta ciudad, a quienes conozco, y son hábiles para ejercer el cargo, la  
14 encontraron conforme, le impartieron su aprobación y para constancia lo firman todos  
15 juntos con los testigos antes mencionados por ante mí, el Notario que doy fe.-----

16

17 Michael Harari

18

19 Morris I. Harari

20

21 Jorge Enrique Morgan Vallarino

22

23 Alejandro Cifuentes

24

25 Zoraida de Vergara

26

27 Allison Brown Vega

28

29 Licdo. Fabián E. Ruiz S.  
30 Notario Público Segundo

