

**REPUBLICA DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

**ACUERDO 18-00
(de 11 de octubre del 2000)**

ANEXO No.2

FORMULARIO IN-A

INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL

Año Terminado el 31 de diciembre de 2023

**PRESENTADO SEGÚN DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO
No.18-00 de 11 de octubre de 2000**

Razón Social del Emisor:	Bayport Enterprises, S. A.
Valores Registrados:	Programa Rotativo de Bonos Corporativos US\$200,000,000 Resolución No. SMV-778-16 de 1 de diciembre de 2016 Oferta Pública de Venta de hasta 20,000 acciones comunes Tipo B Resolución SMV No. 275-18 de 15 de junio de 2018
Número de Teléfono y Fax del Emisor	Teléfono (507) 205-8000; Fax 205-8424
Dirección del Emisor	Calle 50, Plaza Credicorp Bank, Piso 24, Ciudad de Panamá, República de Panamá
Nombre de la Persona de Contacto:	Jack Harari
Dirección de correo Electrónico del Emisor:	jharari@plazareg.com

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

ÍNDICE

I PARTE:

I. Información de la Compañía

- A. Historia y Desarrollo del Emisor
- B. Pacto Social y Estatutos del Emisor
- C. Descripción del Negocio
- D. Estructura Organizativa
- E. Propiedad, Planta y Equipo
- F. Investigación

II. Análisis de Resultados Financieros y Operativos

- A. Liquidez
- B. Recursos de Capital
- C. Resultados de las Operaciones
- D. Análisis de perspectivas

III. Directores, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores, Asesores y Empleados

- A. Directores y Dignatarios
- B. Principales Ejecutivos y Administradores
- C. Asesores Legales Externos
- D. Asesores Legales Internos
- E. Auditores
- F. Asesores Financieros
- G. Compensación
- H. Gobierno corporativo
- I. Propiedad Accionaria

IV. Accionistas

- A. Propiedad Accionaria

V. Partes Relacionadas

- A. Partes relacionadas, vínculos y afiliaciones

II PARTE:

- A. Resumen Financiero

III PARTE:

- A. Estados financieros Auditados

Formulario IN-A
Al 31 de diciembre de 2023

Bayport Enterprises, S. A.

IV PARTE:

A. Estados Financieros del Fideicomiso

V PARTE:

A. Declaración Jurada

VI PARTE:

A. Información de Calificación

VII PARTE:

A. Divulgación

I PARTE:

I. Información de la Compañía

A. Historia y Desarrollo del Emisor

El Emisor es una sociedad constituida desde 1997 con el objetivo de arrendar locales comerciales.

El 16 de noviembre de 2004, se llevó a cabo la fusión entre Bayport Enterprises S.A. y Atlantic Terminal Corp. y Tuscaloosa Holding Corp., siendo Bayport Enterprises, S.A la sociedad sobreviviente. Dicha fusión se encuentra contenida en la Escritura Pública No. 21071 del 16 de noviembre, 2004. El 11 de abril de 2012, se llevó a cabo la fusión entre Bayport Enterprises, S.A. y Desarrollo Regency Inc., siendo Bayport Enterprises, S.A. la sociedad sobreviviente. Dicha fusión se encuentra contenida en la Escritura Pública No. 7,990 del 11 de abril de 2012. El 19 de febrero de 2015 se llevó a cabo la fusión entre Bayport Enterprises, S.A., y otras sociedades inmobiliarias, a saber: Riverside Mortgage, Corp., Ladera Investment, Inc. y Hartford, Inc., siendo Bayport Enterprises, S.A., la sociedad sobreviviente. Dicha fusión se encuentra contenida en la Escritura Pública No. 898 de 05 de febrero de 2015, de la Notaria Segunda de Circuito, desde el 19 de febrero de 2015, inscrita en el Registro Público de Panamá, en la Sección de Mercantil al Folio Registral No. 339600.

B. Pacto Social y Estatutos del Emisor

La Junta de Accionistas, legalmente reunida e integrada por los tenedores de las acciones comunes Clase A con derecho a voto, constituye el poder supremo del Emisor.

La Junta de Accionistas celebrará una reunión ordinaria todos los años, en la fecha y lugar que determine la Junta Directiva o los estatutos del Emisor, a más tardar dentro de los cuatro (4) meses siguientes al cierre de cada ejercicio fiscal o en la periodicidad que la Junta Directiva lo considere, siempre que se celebre una reunión ordinaria anual, por convocatoria del Presidente o de la Junta Directiva del Emisor. La Junta de Accionistas en reuniones ordinarias conocerá de (i) la elección de directores, (ii) informe sobre los estados financieros y (iii) cualesquiera otros asuntos que por acuerdo de la Junta Directiva haya sido objeto de la convocatoria y que sea competencia de los accionistas según lo establecido en el pacto social y la Ley.

La Junta de Accionistas celebrará reuniones extraordinarias por convocatoria de la Junta Directiva o del Presidente del Emisor, cada vez que lo consideren conveniente. La Junta de Accionistas, reunida en sesión extraordinaria, podrá considerar únicamente los asuntos que hayan sido objeto de la convocatoria.

Las reuniones de la Junta de Accionistas, ya sean ordinarias o extraordinarias, se llevarán a cabo en la República de Panamá.

La convocatoria para cualquier reunión de la Junta de Accionistas, ya sea ordinaria o extraordinaria, deberá hacerse con no menos de diez (10) días ni más de sesenta (60) días

de antelación a la fecha de la reunión. La convocatoria a toda Junta de Accionistas deberá contener, por lo menos, la fecha, hora y lugar de la asamblea y la agenda a tratarse en la misma y se hará por cualesquiera medios que determine la Junta Directiva. En el caso de que estuvieren presentes todos los accionistas de las Acciones Comunes Clase A, la Junta de Accionistas podrá reunirse, sin necesidad de previa convocatoria, en cualquier fecha, hora o lugar y adoptar cualesquiera acuerdos o resoluciones que sean de su competencia con arreglo a la Ley y el Pacto Social.

En toda reunión de la Junta de Accionistas constituirá quórum la presencia de accionistas, o de sus respectivos apoderados o representantes legales, que representen al menos la mitad más una (1) de las Acciones Comunes Clase A emitidas y en circulación del Emisor.

Todo tenedor de Acciones Comunes Clase A tendrá derecho a concurrir a las reuniones de la Junta de Accionistas, y en ellas tendrá voz y voto y cada Acción Común Clase A dará derecho a un voto en las reuniones de Junta de Accionistas. Los Tenedores Registrados de las Acciones Comunes Clase B no tendrán derecho a voz ni voto, excepto cuando se les haya convocado a una reunión por razón de que se necesitare el voto afirmativo de los tenedores de no menos del cincuenta y un por ciento (51%) de las Acciones Comunes Clase B presentes en una reunión de Junta de Accionistas o de Junta Directiva para aprobar una propuesta con el fin de cambiar los derechos y privilegios adquiridos de las Acciones Comunes Clase B, de acuerdo a los supuestos establecidos en la Sección III(B)(7) del presente Prospecto Informativo.

Sin perjuicio de las decisiones que corresponda tomar a los accionistas en virtud de la ley u otras disposiciones del Pacto Social del Emisor, las siguientes decisiones serán de competencia exclusiva de los tenedores de Acciones Comunes Clase A:

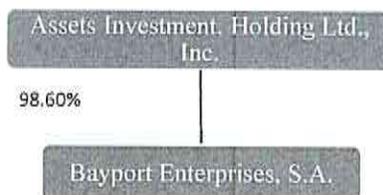
- a) Elección y Remoción de Directores: Nominar y elegir a los directores del Emisor y removerlos, con o sin justa causa, de conformidad con las leyes aplicables, cuando lo estimen conveniente;
- b) Designación de Representante en Subsidiarias: Designar a las personas que, en forma individual o conjunta, representarán al Emisor en las asambleas de accionistas de sus subsidiarias, así como designar a las personas que deberán ser nominadas por el Emisor para el cargo de director o dignatario en dichas subsidiarias;
- c) Reforma al Pacto Social: Reformar el pacto social del Emisor, salvo se trate de modificaciones a los derechos y privilegios adquiridos de las Acciones Comunes Clase B;
- d) Fusión o Consolidación: Aprobar la fusión o consolidación del Emisor con otras sociedades o entes jurídicos;
- e) Escisión: Aprobar la escisión del Emisor, ya sea en casos que dicha escisión tenga como resultado que el Emisor sea la sociedad escindida, o en casos que dicha escisión tenga como resultado que el Emisor sea la sociedad beneficiaria de la escisión; y
- f) Disolución: Aprobar la disolución o liquidación del Emisor, siempre en cumplimiento con las leyes aplicables.

C. Descripción del negocio

El Emisor es promotor de desarrollos inmobiliarios, dedicándose a la venta y alquiler de unidades inmobiliarias. Actualmente, el Emisor es el propietario de la mayoría de las oficinas y locales comerciales ubicados en cuatro (4) inmuebles estratégicamente localizados en la República de Panamá y se dedica a arrendarlas, recibiendo cánones de arrendamiento periódicos. Estos cuatro (4) inmuebles, son: Torre de las Américas (Torre A, B y C), Plaza Credicorp Bank, PH Albrook Commercial Park y Plaza New York. Las estaciones climáticas del entorno no afectan el negocio principal de la solicitante.

D. Estructura Organizativa

El siguiente organigrama muestra la estructura organizativa del Emisor:



El Emisor cuenta con subsidiarias.

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 fusiono por absorción con la sociedad Exerbro Ltd. (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. 10421 del 21 de septiembre de 2022, siendo esta última la actual tenedora de las acciones clase A de la Compañía.

E. Propiedades, Planta y Equipo

Al 31 de diciembre de 2023 el Emisor mantenía activos fijos por el orden de US\$ 459,634,333 lo cual representó el 91.91% del total de activos. Al 31 de diciembre de 2022, esta cifra es de US\$ 288,980,297 y representa un 91.04% del total de activos.

Cifras en US\$	Propiedad, mobiliario y equipo	Propiedad de inversión	Depreciación acumulada	Total
Diciembre 2022	6,293,370	330,260,605	(47,573,678)	288,980,297
Diciembre 2023	6,990,972	542,537,604	(89,894,243)	459,634,333

F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias

El Emisor no mantiene inversiones significativas en tecnología, investigación y desarrollo a la fecha.

II. Análisis de Resultados Financieros y Operativos

A. Liquidez

Se registró un aumento en el Total de Activos del 31 de diciembre de 2022 al 31 de diciembre de 2023 de US\$317.4 millones a US\$500.1 millones, por un total de US\$182.7 millones (57.54%); debido principalmente a la adquisición de nuevas subsidiarias en octubre de 2023 y al ajuste por el cambio en el valor a costo del activo a su valor razonable de US\$170.1 millones, pasando de US\$288.5 millones a US\$458.6 millones.

Los activos corrientes del Emisor aumentaron por US\$11.7 millones, de US\$25.2 millones al 31 de diciembre de 2022 a US\$36.9 millones al 31 de diciembre de 2023, debido a la adquisición de las nuevas subsidiarias en octubre de 2023.

Los activos no corrientes del Emisor aumentaron por US\$171.0 millones, de US\$292.2 millones al 31 de diciembre de 2022 a US\$463.2 millones al 31 de diciembre de 2023, debido al ajuste por el cambio en el valor a costo del activo a su valor razonable.

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

(USD \$)	31-dic-23	31-dic-22
LIQUIDEZ		
Activo Circulante	36,894,236	25,226,987
Pasivo Circulante	17,853,691	9,695,061
Índice de Liquidez	2.07	2.60

B. Recursos de Capital

El Patrimonio Total del Emisor aumentó de US\$257.6 millones al 31 de diciembre de 2022 a US\$372.5 millones al 31 de diciembre de 2023 debido a la revalorización de la propiedad de inversión realizada en el 2023 por US\$ 28.5 millones y a la utilidad del periodo 2023.

Por otro lado, los Pasivos Totales del Emisor aumentaron en US\$67.6 millones, pasando de US\$59.9 millones al 31 de diciembre de 2022 a US\$127.5 millones al 31 de diciembre de 2023, debido principalmente a la emisión de la Serie Comercial C por un monto total de US\$64.0 millones. Y un aumento en cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar relacionadas y otros pasivos que totalizan US\$8.6 millones.

Las obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2023 por US\$107.1 millones representan el principal pasivo del Emisor, representando el 83.96% del total de pasivos.

Los Pasivos Corrientes aumentaron por US\$8.1 millones, de US\$9.7 millones al 31 de diciembre de 2022, a US\$17.8 millones al 31 de diciembre de 2023, representando un aumento de 84.15%. En los pasivos corrientes se dio un aumento en las cuentas por pagar por US\$4.6 millones, pasando de US\$4.2 millones al 31 de diciembre de 2022 a US\$8.8 millones al 31 de diciembre de 2023 y un aumento en la porción corriente de bono por pagar por US\$2.4 millones, debido a la emisión de Serie Comercial C, pasando de US\$3.5 millones al 31 de diciembre de 2022 a US\$5.9 millones al 31 de diciembre de 2023.

Durante el mismo periodo los Pasivos No Corrientes aumentaron US\$59.5 millones de US\$50.1 millones al 31 de diciembre de 2022 a US\$109.6 millones al 31 de diciembre de 2023, distribuidos entre los depósitos en garantía recibidos de clientes, pago a capital del bono y cuentas por pagar relacionadas.

Del 31 de diciembre de 2022 al 31 de diciembre de 2023, la razón Pasivos Totales /Total Patrimonio se mantiene en 0.34 veces, por las razones antes mencionadas.

Los Activos Totales del Emisor al 31 de diciembre de 2023 fueron financiados en un 25.50% (US\$127.5 millones) con recursos externos y un 74.50% (US\$372.5 millones) con Patrimonio.

C. Resultados de las Operaciones.

Los ingresos registrados por el Emisor y sus afiliadas son producto de los arrendamientos pagados por el alquiler de los locales comerciales, oficinas y estacionamientos ubicados en a) Torres A, B y C de Torres de las Américas, b) PH Plaza Credicorp, c) Plaza New York y d) Parque Industrial Albrook, e) C.C. Multiplaza Pacific, f) C.C. Westland Mall, g) C.C. Los Andes, h) C.C. Boulevard Santiago, i) C.C. Metromall, j) Albrook Commercial Park, k) Plaza Dorchester. y a partir de octubre de 2023 se incluyeron nuevas inmobiliarias con las siguientes ubicaciones: a) PH Samax, b) C.C. Megamall, c) C.C. Altaplaza, d) C.C. Albrook, e) El Crisol, f) Ave. Vía Porras, g) Ave. Balboa, h) C.C. Los Andes Mall y i) Vía Tocumen. Todos los inmuebles tienen disposición para alquilar estacionamientos, vitrinas, depósitos, locales, showrooms, letreros, bodegas, oficinas y locales. La mayoría de los contratos de arrendamiento son anuales renovables, y sus inquilinos han renovado dichos contratos recurrentemente.

La sumatoria de los ingresos por alquiler y otros ingresos para el año 2023 se situaron en US\$20.4 millones, compuesto en su mayor parte por ingresos por alquileres por US\$18.7 millones y otros ingresos por US\$1.7 millones.

Cabe mencionar que en la vigencia del 2023 se contemplaron los ingresos y los gastos de las nuevas subsidiarias que hacen parte de Bayport Enterprises, S.A. a lo correspondiente a los tres últimos meses del año. Debido a que la incorporación se formalizó en octubre de 2023.

Por su parte los Gastos Directos y de Administración se mostraron al 31 de diciembre de 2023 por US\$7.8 millones, siendo los más representativos: Reparaciones y Mantenimientos por US\$2.4 millones, Servicios Administrativos por US\$2.0 millones, Electricidad Agua y Teléfono por

US\$385 mil, Honorarios Profesionales y Legales US\$233 mil. Por su parte el Gasto de Depreciación fue del orden de US\$103 mil.

Por otro lado, los gastos financieros totalizaron en US\$4.5 millones, producto del servicio a deuda por la emisión la Serie Comercial B por US\$50.0 millones y la emisión de la Serie Comercial C por US\$64.0 millones.

Como resultado de lo anterior la Utilidad Neta a 31 de diciembre de 2023 terminó en US\$36.9 millones, el cual equivale a un 180.86% de los ingresos. Dicho resultado se dio principalmente por la revalorización los activos fijos, la cual mostró un mayor valor en el año por US\$28.5 millones.

D. Análisis de Perspectivas.

El Emisor cuenta con activos inmobiliarios de gran trayectoria en Ciudad de Panamá, lo cual se traduce en la estabilidad en sus niveles de ingresos por conceptos de alquileres de locales y oficinas.

Entre los objetivos del Emisor en el corto y mediano plazo está el mantenerse como una empresa líder del mercado inmobiliario, manteniendo activos con ubicaciones estratégicas que gozan de excelente demanda y valor comercial que hasta ahora le ha proporcionado el éxito comprobado en el negocio.

Dentro de su estrategia mantendrá que parte de los locales a alquilar sean ocupados por compañías relacionadas al emisor para sus negocios de ventas al por menor.

Consistente con la estrategia, al cierre del trimestre reportado se incorporaron nuevos activos inmobiliarios, representados en locales comerciales, bodegas, oficinas; con amplia trayectoria y que estén generando ingresos por alquiler.

En línea con lo anterior, Bayport Ent. S.A., hacia inicios del segundo trimestre del 2023 realizó la emisión de la Serie Comercial C por un monto de US\$64 millones a un plazo de 12 años, cuyo uso de fondos fue para la cancelación de saldos correspondientes a incorporación de las nuevas propiedades (subsidiarias).

Como parte del proceso de la emisión de la Serie Comercial B, la empresa se sometió al proceso de calificación con la Empresa Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating, Inc., la cual otorgó una calificación de AA (Series Comerciales) y A+ (Series Subordinadas).

III. Directores, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores, Asesores y Empleados

A. Directores y Dignatarios

Michael Harari

Nacionalidad: panameña

Fecha de Nacimiento: 3 de mayo de 1966

Domicilio Comercial: Calle 50, Plaza Credicorp Bank, Piso 24, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Apartado Postal: 0833-015, Plaza Panamá, Rep. de Panamá

Correo Electrónico: michael@plazareg.com
Teléfono: (507) 2058000 *Fax:* (507) 2058424

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

Morris I. Harari

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

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

Mirna Rodriguez

Nacionalidad: panameña
Fecha de Nacimiento: 25 de mayo de 1973
Domicilio Comercial: Calle 50, Plaza Credicorp Bank, Piso 24, Ciudad de Panamá, República de Panamá.
Apartado Postal: 0833-015, Plaza Panamá, Rep. de Panamá
Correo Electrónico: mrodriguez1@plazareg.com
Teléfono: (507) 205-8000 *Fax:* (507) 205-8424

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

Antonio Latorraca:

Nacionalidad: panameña

Fecha de Nacimiento: 20 de abril de 1945

Domicilio Comercial: Punta Pacífica, Torre de las Américas, Torre B, Piso 3, corregimiento de San Francisco, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Apartado Postal: 0833-015, Plaza Panamá, Rep. de Panamá

Correo Electrónico: alatorraca@adms.com.pa

Teléfono: (507) 205-8000 *Fax:* (507) 205-8424

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

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

B. Principales Ejecutivos y Administradores

El Emisor no cuenta con ejecutivos ni empleados.

C. Asesores Legales Externos

El Emisor y el Agente Estructurador han designado a Alemán, Cordero, Galindo & Lee como su asesor legal en la Emisión.

D. Asesores Legales Internos

El Emisor cuenta con los siguientes asesores legales con las siguientes direcciones y contactos:

Luisa Sánchez
Plaza Credicorp Bank, Piso 25
Calle 50 y Nicanor de Obarrio
Ciudad de Panamá, República de Panamá
Apartado 833-0100, Panamá, Panamá
Teléfono: +507 205-8421
lsanchez@plazareg.com

E. Auditores

Los auditores externos del Emisor son Grant Thornton Audit Panamá, S.A., su dirección es:

Grant Thornton Audit Panamá, S.A.
PH Torres de las Américas
Torre B, Piso 18, Punta Pacífica
Tel: (507) 202-0990
www.grantthornton.com.pa

El contacto principal es Pablo Sánchez. Su dirección de correo electrónico pablo.sanchez@pa.gt.com.

El cliente cuenta con auditores internos, quienes asisten en la verificación de estados financieros preparado por contadores internos de la empresa.

F. Asesores Financieros

Banistmo actuó como estructurador de la Emisión, siendo sus responsabilidades las de dirigir y supervisar la preparación de este Prospecto Informativo, coordinar la elaboración de la documentación legal pertinente, y obtener la aprobación de la Superintendencia del Mercado de Valores y de la Bolsa de Valores para su registro y listado.

G. Compensación

Salvo las dietas de acuerdo a los usos y costumbres de la plaza, los Directores del Emisor no reciben ningún otro tipo de compensación por su desempeño como Directores y no están incluidos en planes de opciones de acciones ni otro tipo de beneficios.

H. Gobierno corporativo

De conformidad con las guías y principios mediante Acuerdo No. 12 de 11 de noviembre de 2003, para la adopción de recomendaciones y procedimientos relativos al buen gobierno corporativo de las sociedades registradas, se responden a las siguientes preguntas:

1. Indique si se han adoptado a lo interno del Emisor, reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? **Si**. En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica.
2. Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:
 - i. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva. **Si**
 - ii. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario. **Si**
 - iii. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración. **Si**
 - iv. La formulación de reglas que eviten dentro del Emisor el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos. **N/A**
 - v. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría. **Si**

- vi. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones. **Si**
 - vii. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información. **Si**
3. Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido. **N/A**

Junta Directiva

4. Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros de la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:
- a) Política de información y comunicación del Emisor para con sus accionistas y terceros. **Si**
 - b) Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. **N/A**
 - c) Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos del Emisor. **N/A**
 - d) Sistema de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. **N/A**
 - e) Control razonable del riesgo. **Si**
 - f) Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera del Emisor. **Si**
 - g) Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades. **Si**
 - h) Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. **Si**
 - i) Mecanismos de control interno del manejo del Emisor y su supervisión periódica. **Si**
5. Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales. **N/A**

Composición de la Junta Directiva

Número de Directores del Emisor: **TRES (3)** directores principales, **CERO (0)** directores suplentes y **UN (1)** directores independientes.

Número de Directores Independiente de la Administración: **UNO (1)**

Número de Directores Independiente de los Accionistas **UNO (1)**

Actualmente la Juta directiva está confirmada por las siguientes personas:

Nombre Dignatarios

<u>Nombre Dignatarios</u>	<u>Cargo</u>
Michael Harari	Presidente
Morris Isaac Harari	Secretario
Mirna Rodriguez	Tesorero
Antonio Latorraca	Vocal

<u>Nombre Directores</u>	<u>Cargo</u>
Michael Harari	Director
Morris Isaac Harari	Director
Mirna Rodriguez	Director
Antonio Latorraca	Director

I. Propiedad Accionaria

El emisor es una empresa cuyo patrimonio está constituido por acciones emitidas Tipo A y acciones Tipo B.

Las acciones clase A tienen los derechos políticos, es decir, derechos a voto en las juntas de accionistas, a razón de un (1) voto por cada acción.

Las acciones clase A y B tendrán derecho a recibir los derechos económicos (dividendos y cualquier otra distribución o pago similar) producto de las utilidades generadas por la Empresa.

Mediante resolución emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá No. 275-18 de 15 de junio de 2018 se autoriza la oferta pública de acciones clase B.

IV. Accionistas

A continuación, se detalle la información correspondiente a los Accionistas del Emisor:

TIPO	DERECHOS	AUTORIZADAS	EMITIDAS	%	ACCIONISTAS	CAMBIOS ULTIMO TRES AÑOS
CLASE A	DERECHO ECONOMICO Y A VOTO	300,000	256,000	98.60%	ASSETS INVESTMENT HOLDING LTD., INC. ACCIONES PUBLICAS	AUMENTO DE LAS ACCIONES AUTORIZADAS
CLASE B	DERECHO ECONOMICO	300,000	3,648	1.40%	EMITIDAS EN LA BOLSA DE VALORES DE PANAMÁ	AUMENTO DE LAS ACCIONES AUTORIZADAS
TOTAL		600,000	259,648			

V. Partes relacionadas, vínculos y afiliaciones

El Agente Estructurador y el Agente de Pago, Registro y Transferencia de la presente Emisión es la misma entidad, Banistmo S. A.

Valores Banistmo, S. A. Casa de Valores y Puesto de Bolsa de la presente Emisión, forma parte del mismo grupo económico de Banistmo, S. A., el cual es Agente Estructurador y el Agente de Pago, Registro y Transferencia de la presente Emisión.

Los auditores externos del Emisor y el asesor independiente no tienen relación accionaria, ni han sido ni son empleados del Emisor ni de ninguno de los participantes (Corredor de Valores, el Agente de Pago, Asesor Financiero o de los Asesores Legales).

Los saldos y transacciones entre partes relacionadas se detallan a continuación:

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

II PARTE

A. Resumen Financiero

A. PRESENTACIÓN APLICABLE A EMISORES DEL SECTOR NO FINANCIERO				
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Año que reporta	Comparación a periodo anterior (1 año)	Comparación a periodo anterior (2 años)	Comparación a periodo anterior (3 años)
Ventas o Ingresos Totales*	20,435,129	12,558,714	11,227,298	9,731,077
Margen Operativo*	0.62	0.55	0.71	0.80
Gastos Generales y Administrativos*	7,801,277	5,588,314	3,183,838	1,895,901
Acciones emitidas y en circulación*	259,648	103,648	103,648	103,648
Utilidad o Pérdida por Acción*	200.85	131.24	97.97	25.45
Depreciación y Amortización*	103,110	81,480	85,862	91,198
Utilidad Operativa*	12,633,852	6,888,920	7,957,598	7,743,978
Gastos Financieros*	4,532,246	2,492,555	2,197,327	1,969,477
Utilidad o Pérdida del Periodo*	36,958,354	13,603,052	10,154,048	2,637,657

(*) Campo obligatorio

BALANCE GENERAL	Año que reporta	Comparación a periodo anterior (1 año)	Comparación a periodo anterior (2 años)	Comparación a periodo anterior (3 años)
Activo Circulante*	36,894,236	25,226,987	15,362,642	15,399,199
Activos Totales*	500,084,811	317,426,223	231,742,269	227,741,132
Pasivo Circulante*	17,853,691	9,695,061	5,725,078	5,178,004
Deuda a Largo Plazo*	109,683,685	50,155,230	33,129,411	37,186,372
Obligaciones en valores*	107,078,378	47,976,268	36,255,509	40,005,441
Deuda Total*	107,078,378	47,976,268	36,255,509	40,005,441
Pasivos Totales*	127,537,376	59,850,291	38,854,489	42,364,376
Acciones Preferidas*	-	-	-	-
Capital Pagado*	2,791,360	2,635,360	2,635,360	2,635,360
Utilidades Retenidas*	303,264,926	236,760,385	191,365,082	183,854,058
Patrimonio Total*	372,547,435	257,575,932	192,887,780	185,376,756
Precio por Acción*	695	695	695	695
Dividendo*	4,142,425	2,902,144	2,643,024	6,011,584

(*) Campo obligatorio

RAZONES FINANCIERAS:	Año que reporta	Comparación a periodo anterior (1 año)	Comparación a periodo anterior (2 años)	Comparación a periodo anterior (3 años)
Total de Activos / Total de Pasivos	3.921	5.304	5.964	5.376
Total de Pasivos / Total de Activos	0.255	0.189	0.168	0.186
Dividendo / Acción Común	17.556	28.000	25.500	58.000
Pasivos Totales / Patrimonio	0.342	0.232	0.201	0.229
Deuda Total / Patrimonio	0.287	0.186	0.188	0.218
Capital de Trabajo= Activo Circulante - Pasivo Circulante	19,040,545	15,531,926	9,637,564	10,221,195
Razón Corriente = Activo Circulante / Pasivos Circulante	2.066	2.602	2.683	2.974
Utilidad Operativa / Gastos financieros	2.788	2.764	3.621	3.932
Utilidad Neta / Activos Totales	0.074	0.043	0.044	-0.012
Utilidad Neta / Capital	13.240	5.162	3.853	-1.001
Utilidad o Pérdida del Periodo / Patrimonio Total	0.099	0.053	0.053	-0.014

III PARTE:

A. Estados Financieros Auditados

Se adjuntan los estados financieros de Bayport Enterprises, S. A. e informe de los Auditores Independientes (Grant Thornton Audit Panamá, S.A.) fechado 3 de abril de 2024 por el año terminado el 31 de diciembre de 2023.

IV PARTE:

A. Estados Financieros del Fideicomiso

Se adjuntan los estados financieros de Fideicomiso Bayport Enterprises, S.a. e informe de los Auditores Independientes (BDO) fechado 28 de febrero de 2024 por el año terminado el 31 de diciembre de 2023.

V PARTE:

A. Declaración Jurada

Se adjunta Declaración Jurada

VI PARTE:

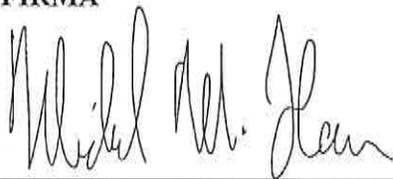
A. INFORMACION DE CALIFICACIÓN

Informe de Calificación realizado por Pacific Credit Rating

VII PARTE:
A. Divulgación

Este informe de actualización estará disponible a los inversionistas y al público en general para ser consultado libremente en las páginas de internet de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (www.supervalores.gob.pa).

FIRMA

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Michael Harari", written over a horizontal line.

Michael Harari
Representante Legal

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 1 - 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

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.

Cómo el Asunto fue Atendido en la Auditoría

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)

ACTIVOS	Notas	2023	2022
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	6	458,576,411	288,470,305
Otros activos	8	4,614,164	3,728,931
Total de activos no corrientes		<u>463,190,575</u>	<u>292,199,236</u>
Activos corrientes			
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
Total de activos corrientes		<u>36,894,236</u>	<u>25,226,987</u>
Total de activos		<u>500,084,811</u>	<u>317,426,223</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos no corrientes			
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
Total de pasivos no corrientes		<u>109,683,685</u>	<u>50,155,230</u>
Pasivos corrientes			
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
Total de pasivos corrientes		<u>17,853,691</u>	<u>9,695,061</u>
Total de pasivos		<u>127,537,376</u>	<u>59,850,291</u>
Patrimonio			
Acciones comunes	11	2,791,360	2,635,360
Aporte adicional de capital		68,073,317	19,292,849
Utilidades retenidas		303,264,926	236,988,322
Impuesto complementario		(1,582,168)	(1,340,599)
Total de patrimonio		<u>372,547,435</u>	<u>257,575,932</u>
Total de pasivos y patrimonio		<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)

	Notas	2023	2022
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>
Ingreso por renta de propiedades, neto		16,663,778	8,984,536
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>
Utilidad operativa		41,133,257	15,790,282
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>
Utilidad neta		<u>36,958,354</u>	<u>13,603,052</u>
Utilidad por acción	12	<u>200.85</u>	<u>131.24</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 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
Saldo al 1 de enero 2022		2,635,360	-	191,365,082	(1,112,662)	192,887,780
Resultados integrales						
Utilidad del año		-	-	13,603,052	-	13,603,052
Total de resultados integrales		-	-	13,603,052	-	13,603,052
Transacciones con los propietarios						
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)
Total de transacciones con los propietarios		-	19,292,849	32,020,188	(227,937)	51,085,100
Saldo al 31 de diciembre de 2022		2,635,360	19,292,849	236,988,322	(1,340,599)	257,575,932
Saldo al 1 de enero 2023		2,635,360	19,292,849	236,988,322	(1,340,599)	257,575,932
Resultados integrales						
Utilidad del año		-	-	36,958,354	-	36,958,354
Total de resultados integrales		-	-	36,958,354	-	36,958,354
Transacciones con los propietarios						
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)
Total de transacciones con los propietarios		156,000	48,780,468	29,318,250	(241,569)	78,013,149
Saldo al 31 de diciembre de 2023		2,791,360	68,073,317	303,264,926	(1,582,168)	372,547,435

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
Flujos de Efectivo de las Actividades de Operación:			
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
Flujo de efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>19,001,626</u>	<u>12,439,365</u>
Flujos de Efectivo de las Actividades de Inversión:			
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
Flujo de efectivo neto provisto por las actividades de inversión		<u>671,253</u>	<u>2,701,212</u>
Flujos de Efectivo de las Actividades de Financiamiento:			
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)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(19,017,640)</u>	<u>(12,242,275)</u>
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo		655,239	2,898,302
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		4,724,741	1,826,439
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	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 Albrook 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 forman 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
2023						
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
Total	288,470,305	140,903,749	702,952	-	28,499,405	458,576,411
	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
2022						
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. Boulevard Santiago	-	3,159,658	-	-	(360,824)	2,798,834
Vía 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
Total	210,995,354	70,698,081	457,495	(1,009,306)	7,328,681	288,470,305

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
2023 Rango (Promedio)		
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
2022 Rango (Promedio)		
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

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

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

2023	
Saldo al inicio del año	1,767,084
Pérdidas reconocidas durante el año	277,592
Castigos por alquileres no recuperables	(89,315)
Reversión de la provisión	<u>(188,277)</u>
Saldo al final del año	<u>1,767,084</u>
2022	
Saldo al inicio del año	359,083
Pérdidas reconocidas durante el año	1,459,537
Castigos por alquileres no recuperables	<u>(51,536)</u>
Saldo al final del año	<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
Activos no corrientes		
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>
Activos corrientes		
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
Total de depósitos en banco	<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)
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	<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">Primera hipoteca y anticresis sobre ciertos bienes inmuebles de propiedad de la Bayport Enterprises, S.A. (véase nota 6).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. 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
Saldo al inicio del año	47,976,268	36,255,509
Cambios procedentes de flujos de efectivo por financiación:		
Emisión de bono	63,485,120	49,711,861
Redención	-	(36,477,022)
Amortización de pagos a capital	(4,407,600)	(1,750,000)
Otros cambios:		
Costo de financiamiento	4,532,246	2,492,555
Interés pagado	(4,507,656)	(2,256,635)
Saldo al final del año	<u>107,078,378</u>	<u>47,976,268</u>

11. Acciones de capital

	2023	2022
Acciones comunes - Autorizadas		
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
Clase A		
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>
Clase 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	2,535,360	2,535,360
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.

	2023	2022
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:

	2023
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	4,378,161
Total de activos	<u>160,172,414</u>
Cuentas por pagar	(76,690,905)
Otros pasivos	(1,325,935)
Total de pasivos	<u>(78,016,840)</u>
Acciones comunes	(48,936,468)
Utilidades retenidas	(33,219,106)
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)

	2022
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

	2023	2022
Actividades ordinarias		
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
Gastos directos relacionados a las propiedades de inversión:		
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>
Gastos de administración		
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>
Total gastos directos relacionados a las propiedades de inversión y administración	<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
Saldos		
Cuentas por cobrar – corriente:		
<i>Otras partes relacionadas</i>		
Lowgate, Inc.	5,089,529	933,551
Locksley International Trading, S.A.	4,198,831	4,198,831
	<u>9,288,360</u>	<u>5,132,382</u>
Cuentas por pagar – no corriente:		
<i>Otras partes relacionadas</i>		
First Federal Financial Inc.	6,751,685	4,385,568
	<u>6,751,685</u>	<u>4,385,568</u>
Cuentas por pagar - corriente:		
Accionista	366,700	349,790
	<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
Valor en libros – arrendamientos por cobrar		
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>
PCE	<u>(1,767,084)</u>	<u>(1,767,085)</u>
Valor en libros, neto de PCE	<u>4,437,212</u>	<u>2,684,493</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:

2023	Importe en libras	Total	En 6 meses	7 a 12 meses	Más de 1 año hasta 5 años
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)	-	-
2022					
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	
2023					
Pasivos financieros – no medidos a valor razonable					
Bonos corporativos	107,078,378	-	99,324,976	-	99,324,976
2022					
Pasivos financieros – no medidos a valor razonable					
Bonos corporativos	47,976,268	-	44,792,497	-	44,792,497

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.



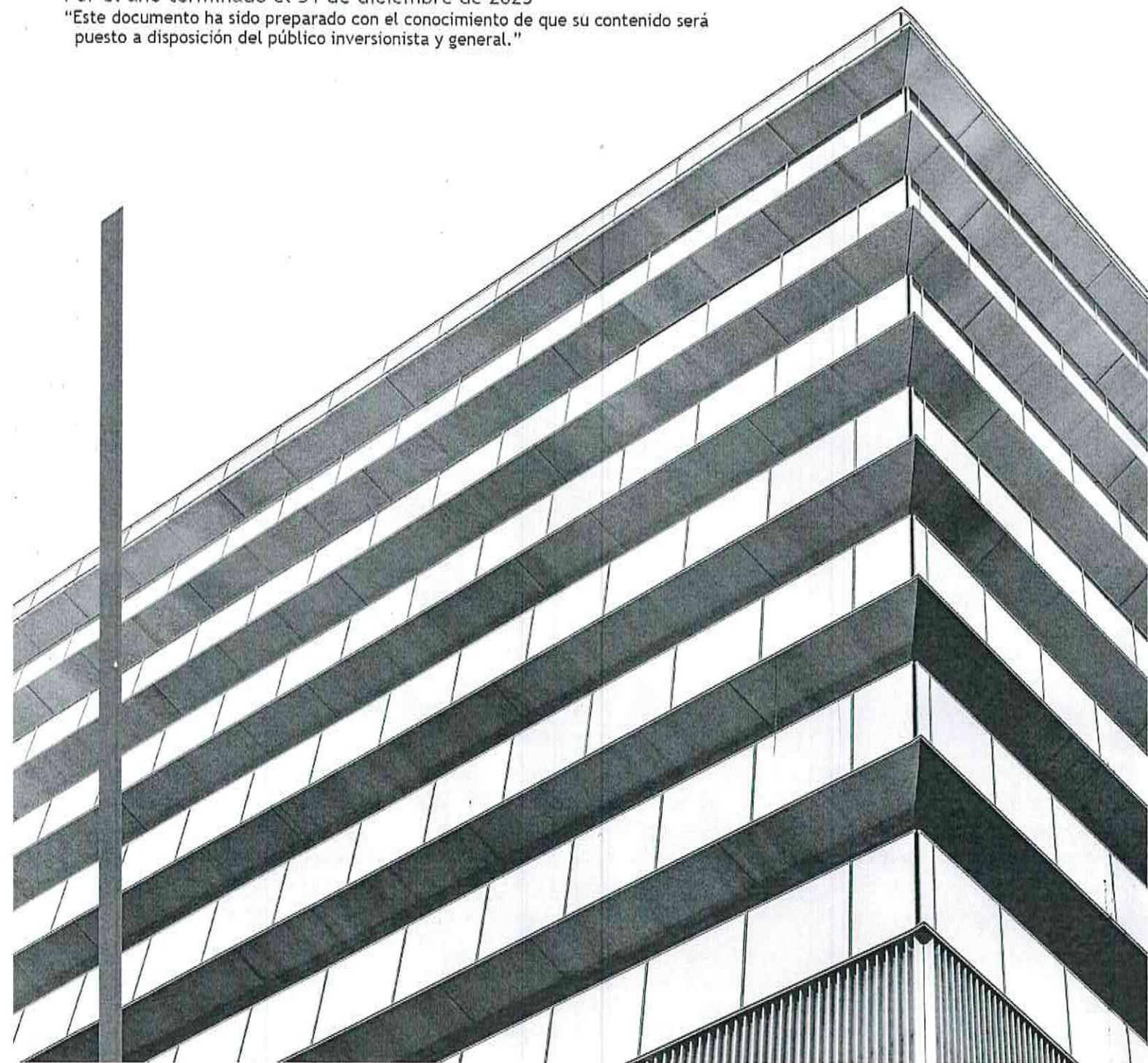
Fideicomiso Bayport Enterprises, S. A.

Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros

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 general."



Fideicomiso Bayport Enterprises, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	I - III
---	---------

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Situación Financiera	1
--------------------------------	---

Estado de Cambios en el Patrimonio	2
------------------------------------	---

Estado de Flujos de Efectivo	3
------------------------------	---

Notas a los Estados Financieros	4 - 8
---------------------------------	-------

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores

Fideicomiso Bayport Enterprises, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Bayport Enterprises, S. A. ("el Fideicomiso"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, y los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2023 y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros del Fideicomiso Bayport Enterprises, S. A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2023 han sido preparados, en todos sus aspectos importantes, de conformidad con las políticas contables descritas en la Nota 3 a los estados financieros.

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. 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 Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para los 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 éticas de conformidad con estos 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 de auditoría.

Asunto de Énfasis

Base de Contabilidad y Restricción en el uso y Distribución

Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención a la Nota 2 a los estados financieros, la cual describe la base de contabilidad. Los estados financieros han sido preparados para asistir al Fideicomiso en el cumplimiento con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá. En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito.

Señores
Fideicomiso Bayport Enterprises, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.
Panamá, República de Panamá

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo del Fideicomiso sobre los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las políticas de contabilidad descritas en la Nota 3 a los estados financieros, y por el control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o a error.

Los encargados del Gobierno Corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error de importancia relativa, cuando éste exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados de importancia relativa si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base en estos estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es mayor que uno resultante de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la evasión del control interno.

Señores
Fideicomiso Bayport Enterprises, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.
Panamá, República de Panamá

- Obtenemos un conocimiento 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 Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.
- Obtenemos evidencias suficientes y apropiadas en revelación con la información financiera de las entidades o actividades del negocio del Fiduciario para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Fideicomiso.

Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo del Fideicomiso en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula el ejercicio de la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, y atendiendo específicamente el Capítulo III "Ejercicio de la Profesión", Artículo 13, indicamos que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se realizó físicamente en el territorio nacional.

BDO

28 de febrero de 2024.
Panamá, República de Panamá.



Carlos Pinto A.
Socio de Auditoría
C.P.A. 0025-2018

Fideicomiso Bayport Enterprises, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

	Nota	2023	2022
Activos:			
Depósitos a la vista en bancos	4	<u>2,990,817</u>	<u>1,523,802</u>
Total de activos		<u><u>2,990,817</u></u>	<u><u>1,523,802</u></u>
Patrimonio:			
Aportes del fideicomitente		<u>2,990,817</u>	<u>1,523,802</u>
Total de patrimonio		<u><u>2,990,817</u></u>	<u><u>1,523,802</u></u>

Las notas en las páginas 4 a 8 son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso Bayport Enterprises, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>1,523,802</u>
Aportes recibidos	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>1,523,802</u>
Aportes recibidos	1,467,015
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u><u>2,990,817</u></u>

Las notas en las páginas 4 a 8 son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso Bayport Enterprises, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

	Nota	2023	2022
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:			
Aportes del fideicomitente		<u>1,467,015</u>	<u>-</u>
Flujo de efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		<u>1,467,015</u>	<u>-</u>
Aumento neto en efectivo		1,467,015	-
Efectivo y depósitos en banco al inicio del año		<u>1,523,802</u>	<u>1,523,802</u>
Efectivo y depósitos en banco al final del año	4	<u>2,990,817</u>	<u>1,523,802</u>

Las notas en las páginas 4 a 8 son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso Bayport Enterprises, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

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

1. Información general

El 15 de diciembre de 2016, se firmó el Contrato de Fideicomiso de Garantía (el "Contrato de Fideicomiso de Garantía Local") entre Bayport Enterprises, S. A., como Emisor y Fideicomitente, Banistmo Investment Corporation S. A., como Fiduciario; Banistmo S. A. como Agente de Pago, Registro y Transferencia; y los Beneficiarios o Fideicomisarios son los tenedores de los Bonos.

El Fideicomiso garantiza la Emisión de Bonos Corporativos de Bayport Enterprises, S. A. por un valor nominal total de hasta B/.200,000,000, registrada según Resolución SMV No.778-16 de 1 de diciembre de 2016, de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Este Fideicomiso tiene como finalidad garantizar y facilitar, en definitiva, el pago total de las sumas que el Fideicomitente adeuda o llegue a adeudar en el futuro bajo los Bonos series B y C comerciales, incluyendo el capital, los intereses, comisiones, costos, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales, gastos de administración o manejo y gastos de cualquier índole a que haya lugar, de acuerdo con las disposiciones de la Ley No.1 de 5 de enero de 1984, según la misma ha sido modificada por Ley No.21 de 10 de mayo de 2017 y sujeto a los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso de Garantía local. Este Fideicomiso será identificado como Fideicomiso Bayport Enterprises, S. A. (Fideicomiso No.3136).

Banistmo Investment Corporation S. A. (el "Fiduciario"), es una sociedad anónima constituida el 28 de octubre de 1986 bajo las leyes de la República de Panamá y se dedica principalmente al negocio de administración de fideicomisos y cuentas en plica. El Fiduciario posee licencia fiduciaria concedida por la Superintendencia de Bancos de Panamá. Banistmo S. A., entidad constituida en la República de Panamá, posee el 100% de las acciones emitidas y en circulación de Banistmo Investment Corporation S. A.

El negocio de fideicomisos en Panamá está regulado mediante la Ley No.1 del 5 de enero de 1984 y el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984, modificado por el Decreto Ley No.43 del 11 de abril de 2017. El fideicomiso se constituye y regirá por las leyes de la República de Panamá, en especial la Ley 1 de 1984, según la misma ha sido modificada por la Ley No.21 del 10 de mayo de 2017, la Ley 44 de 1995 y el Decreto Ejecutivo No.106 de 1995.

El Fideicomiso es administrado por orden de los Fideicomitentes y se registran y controlan separadamente de las operaciones regulares de Banistmo Investment Corporation S. A. Son funciones del Fiduciario administrar los activos de acuerdo con los parámetros establecidos en el contrato de fideicomiso y realizar todas las transacciones autorizadas como ente fiduciario, la cual refleja como ingreso en sus resultados. Los gastos administrativos son asumidos por el Fideicomitente de forma directa y no se apropia del patrimonio del Fideicomiso.

1.1 Obligaciones del fideicomitente

El Fideicomitente se obliga a lo siguiente:

- Entregar al Fiduciario la suma de mil balboas (B/.1,000), como aporte inicial al Fideicomiso, que será depositada por el Fiduciario en una cuenta única.
- Ceder y traspasar en garantía a favor del Fiduciario bienes inmuebles y cánones de arrendamiento si se da el vencimiento natural de cualquiera de los bonos series comerciales y no se pague dentro los diez (10) días calendarios las sumas adeudadas por virtud de dichos bonos o que los bonos series comerciales se expida una declaración de vencimiento anticipado (en adelante, "Causal de Aporte") y se obliga además a endosar las pólizas de seguros de las fincas hipotecadas; de manera tal que el Fiduciario pueda efectivamente recibir todos los ingresos del Fideicomitente, cuyos flujos serán depositados en la cuenta única. Los cánones de arrendamiento tendrán que cubrir al menos uno punto veinticinco (1.25) veces el pago de capital e intereses de las series comerciales.
- Las cesiones y traspasos se efectuarán mediante contratos cuya forma y contenido sean aceptables al Fiduciario y que en dichos contratos se incluirán las estipulaciones, términos y condiciones que el Fiduciario exige usualmente para operaciones que presenten características similares a la presente y aquellas otras que los asesores legales del Fiduciario estimen convenientes para este caso en particular. El Fideicomitente se obliga a cubrir todos los honorarios y gastos razonables que se llegue a causar en relación con las referidas cesiones y traspasos.
- Las partes convienen en que, una vez realizada la cesión, el Fideicomitente podrá continuar cobrando a los arrendatarios de los locales arrendados, y recibiendo directamente en una cuenta bancaria a nombre del Fideicomitente en Banistmo S.A., los montos de los cánones de arrendamiento cedidos en la forma acostumbrada, (en adelante "el Derecho de Cobro"), hasta tanto se de alguna de las Causales de Aporte. A tal efecto, el Fideicomitente, entregara al Fiduciario dentro de un plazo de quince (15) días desde la firma de la escritura pública, cartas de notificación dirigidas a cada uno de los arrendatarios de los locales arrendados (en adelante las "Notificaciones de Cesión"), debidamente firmadas con la fecha en blanco, a fin de que el Fiduciario pueda hacer entrega de estas directamente a los arrendatarios de los locales arrendados, en caso de darse alguno de los eventos de Causales de Aporte. En consecuencia, queda entendido y convenido que, de darse cualquiera de los eventos antes mencionados, el Fiduciario podrá a su opción fechar las notificaciones de cesión y enviar las mismas a los arrendatarios de los locales arrendados, a fin de cobrar directamente de los mismos los montos de los cánones de arrendamiento cedidos y depositar dichos montos en la cuenta única.

Al 31 de diciembre de 2023, la Cobertura de Garantía representa el 124.51%, (2022:124.35%) la cual resulta de dividir el valor de avalúo de los bienes inmuebles hipotecados entre el saldo de capital de las Series Comerciales de Bonos emitidos a la fecha.

Autorización para la emisión de los estados financieros

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por el Fiduciario el 26 de febrero de 2024.

2. Base de preparación

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados exclusivamente para cumplir con los requerimientos de información financiera establecidos por la Superintendencia del Mercado de Valores.

2.2 Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico o costo amortizado.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros presentan cifras en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar (USD) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal y funcional.

3. Resumen de políticas de contabilidad más importantes

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por el Fiduciario en estos estados financieros:

3.1 Derecho sobre bienes inmuebles

Están representados por bienes inmuebles, recibidos en fideicomiso por el Fiduciario. Los bienes inmuebles se presentan al valor de avalúo que tenían al momento en que fueron recibidos en el fideicomiso.

3.2 Aportes recibidos al Fideicomiso

Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen los flujos destinados por el Fideicomitente, según este lo autorice y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al activo neto del Fideicomiso conforme se reciben.

3.3 Derechos sobre pólizas

Corresponden a derecho de pólizas cedidos en garantía registrados como cuentas de orden fuera del estado de activos y patrimonio, por la suma asegurada, según se indica en la póliza de seguro.

Fideicomiso Bayport Enterprises, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

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

4. Depósitos en bancos

Los depósitos en bancos se detallan a continuación:

	2023	2022
Depósitos a la vista	<u>2,990,817</u>	<u>1,523,802</u>

5. Derechos sobre bienes inmuebles

Al 31 de diciembre de 2023, el Fiduciario mantiene en cuentas de orden los derechos sobre bienes inmuebles hasta por la suma de B/.111,375,000 (2022: B/.60,000,000), a fin de garantizar el pago del capital, intereses, comisiones, costos, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales y gastos de cualquier otra índole a que hubiere lugar por razón de bonos de las series comerciales, así como para garantizar el fiel y exacto cumplimiento de las obligaciones derivadas de dichos Bonos cuyo incumplimiento conlleve el vencimiento anticipado de los mismos, por todo el tiempo que cualquiera de dichas obligaciones subsista.

Al 31 de diciembre de 2023 el Fideicomiso cuenta con avalúos sobre estos bienes inmuebles por un valor de mercado de B/.134,272,208 (2022: B/.124,200,000), según informes de avalúo realizado sobre los bienes inmuebles el 13 de enero de 2023 (2022: 18 de enero de 2021).

6. Derechos sobre pólizas

El Fideicomiso cuenta con derecho sobre pólizas por un monto de B/.79,291,960 (2022: B/.211,768,235).

7. Contingencias

Conforme al mejor conocimiento del Fiduciario, el Fideicomiso no está involucrado en litigios o reclamación alguna que sea probable que origine un efecto adverso significativo en su situación o su desempeño financieros.

8. Impuesto sobre la renta

El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes los Fideicomisos constituidos conforme a la Ley que generan rentas gravables. Los Fideicomisos constituidos de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fideicomiso, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas y naturales según sea su naturaleza.

- De acuerdo con la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.
- Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso no generó renta gravable.

Fideicomiso Bayport Enterprises, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

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

9. Marco regulatorio

La Ley 1 del 5 de enero de 1984, regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985.

La Ley 21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio de Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio de Fideicomisos. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley 1 de 5 enero de 1984, así como el Decreto ejecutivo 16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley 1 del 5 de enero de 1984.

Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema de Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.

PARA MÁS INFORMACIÓN:

Carlos Pinto A.

+507 279-9734

carlos.pinto@bdo.com.pa

BDO Audit, BDO Tax y BDO Advisory son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independiente.

BDO es el nombre de la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas Miembro de BDO.

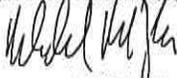
www.bdo.com.pa



-----DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA-----

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Nacional del mismo nombre, a los veintiún (21) días del mes de marzo del año dos mil veinte cuatro (2024), ante mí, FABIAN RUIZ SANCHEZ, Notario Público Segundo del Circuito de Panamá, con Cédula de Identidad Personal Número ochocientos veintiuno-quinientos noventa y tres (8-421-593) compareció personalmente Michael Harari, varón, panameño, mayor de edad, casado, con cedula de identidad personal ocho – doscientos cincuenta y dos – doscientos cuatro (8-252-204), presidente y representante legal, Morris Isaac Harari, varón, panameño, mayor de edad, casado, con cedula de identidad personal ocho – ochocientos treinta – seiscientos noventa y tres (8-830-693), secretario, y Luis Ramos, varón, panameño, mayor de edad, casado, con cedula de identidad personal ocho-trescientos cuarenta y dos-trescientos cuarenta y nueve (8-342-349), Contralor, de la sociedad Bayport Enterprises, S.A. , Inscrita en el Registro Público a ficha: tres tres nueve seis cero cero (339600), rollo: siete siete dos cuatro (7724) e imagen: tres siete (37), personas a quien conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el acuerdo sostenido entre Bayport Enterprises, S.A. y la Superintendencia de Valores, de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo gravedad de juramento lo siguiente: -- A. -- Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero anual correspondiente al periodo comprendido del 1 de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023. -- B.-Que a sus juicios los Estados Financieros anuales no contienen informaciones o declaraciones falsas, sobre los hechos de importancia ni omiten información sobre hechos de importancia que deben ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dichos informes no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias a las fueran hechas. -- C.- Que a sus juicios los Estados Financieros anuales y cualquiera otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente y en todos los aspectos, la condición financiera y los resultados de las operaciones de la sociedad Bayport Enterprises, S.A. y Subsidiarias, para el periodo correspondiente del 1 de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023. -- D.- Que los firmantes Michael Harari, Morris Isaac Harari y Luis Ramos, son responsables del establecimiento y mantenimiento de los controles internos de la empresa Bayport Enterprises, S.A., y Subsidiarias y han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre Bayport Enterprises, S.A. y Subsidiarias, sean hechas de su conocimiento particularmente durante el periodo en que los reportes han sido preparados. -- E.- Que han evaluado la efectividad de los controles internos de la sociedad Bayport Enterprises, S.A. y Subsidiarias, dentro de los noventa (90) --días previos a la emisión de los Estados Financieros anuales. -----

1 ----F.- Que han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles
2 internos, con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha. ----G.- Que cada uno de los firmantes ha revelado
3 a los auditores de Grant Thornton, lo siguiente: --G.1. Todas las deficiencias significativas que surjan en marco
4 de diseño y operación de los controles internos que puedan afectar negativamente la capacidad de Bayport
5 Enterprises, S.A. y Subsidiarias, para registrar, procesar y reportar información financiera e indicando a los
6 auditores cualquier debilidad existente en los controles internos. G.2. Cualquier fraude, de importancia o no,
7 que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo de ejecución de controles
8 internos de Bayport Enterprises, S.A. y Subsidiarias, --H.- Que cada uno de los firmantes ha revelado a los
9 auditores externos, la existencia o no de cambios significativos de los controles internos de Bayport Enterprises,
10 S.A. y Subsidiarias, o cualquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con
11 posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas, con respecto a
12 deficiencias o debilidades dentro de la empresa. -- Advertí a los comparecientes que la copia de este Escritura
13 debe ser inscrita y leída como les fue en presencia de los testigos instrumentales DAINA GONZALEZ con
14 cédula de identidad personal número sicte - ciento tres - ochocientos ochenta y cuatro (7-103-884) y MARTA
15 CABALLERO con cédula de identidad personal número ocho - setecientos trece - dos mil doscientos dos (8-
16 713-2202), ambas mayores de edad, panameñas y vecinas de ésta Ciudad, a quienes conozco, y son hábiles para
17 ejercer el cargo, lo encontraron conforme, le impartieron su aprobación y para constancia lo firman junto con
18 todos los testigos antes mencionados, ante mí, la Notaría, que doy fe.-

19 

20 -----MICHAEL HARARI-----

21 

-----MORRIS ISAAC HARARI-----

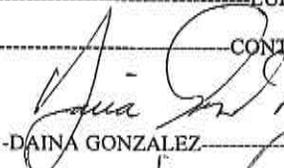
22 -----PRESIDENTE-----

-----SECRETARIO-----

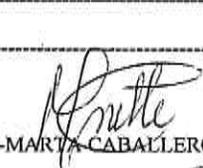
23 

-----LUIS RAMOS-----

24 -----CONTRALOR-----

25 

-----DAINA GONZALEZ-----

26 

-----MARTA CABALLERO-----

27
28 
29 Licdo. Fabián E. Ruiz S.
30 Notario Público Segundo



Bayport Enterprises, S.A.
Programa Rotativo de Bonos Corporativos

Comité No. 133/2023	
Informe con EEFF internos a 30 de junio 2023	Fecha de comité: 5 de diciembre de 2023
Periodicidad de actualización: Semestral	Sector Inmobiliario / Panamá
Equipo de Análisis	
Paula Ramírez premirez@ratingspcr.com	Victor Reyes vreyes@ratingspcr.com (502) 6635-2166

HISTORIAL DE CALIFICACIONES			
Fecha de información	dic-21	dic-22	jun-23
Fecha de comité	16/06/2022	26/06/2023	05/12/2023
Series Comerciales	PA ^{AA}	PA ^{AA}	PA ^{AA}
Series Subordinadas	PA ^{A+}	PA ^{A+}	PA ^{A+}
Perspectiva	Estable	Estable	Estable

Significado de la calificación

Categoría AA. Emisiones con alta calidad crediticia. Los factores de protección son fuertes. El riesgo es modesto, pudiendo variar en forma ocasional por las condiciones económicas.

Categoría A. Emisiones con buena calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados, sin embargo, en períodos de bajas en la actividad económica los riesgos son mayores y más variables.

Con el propósito de diferenciar las calificaciones domésticas de las internacionales, se ha agregado una (PA) a la calificación para indicar que se refiere sólo a emisores/emisiones de carácter doméstico a efectuarse en el mercado panameño. Estas categorizaciones podrán ser complementadas si correspondiese, mediante los signos (+/-) mejorando o desmejorando respectivamente la calificación alcanzada entre las categorías AA y B.

La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. La calificación otorgada o emitida por PCR constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago de este; ni estabilidad de su precio y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente calificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Calificadora.

Racionalidad

En comité de calificación de riesgo PCR decidió mantener la calificación de PA^{AA} al Programa de Bonos Corporativos Series Comerciales y PA^{A+} a las Series Subordinadas con perspectiva "Estable" de Bayport Enterprises, S.A. con información al 30 de junio de 2023. La calificación se fundamenta en el incremento en la generación de ingresos por renta de propiedades de inversión dando como resultado una mejora en los niveles de rentabilidad. Así mismo, se consideran los adecuados niveles de liquidez para cumplir con sus obligaciones a corto plazo. Por su parte, se considera el incremento en los niveles de endeudamiento, pero aun manteniendo niveles adecuados con un sólido soporte patrimonial. Por último, se considera la adecuada cobertura sobre la deuda y las garantías que respaldan la emisión.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

Adecuada cobertura sobre la deuda. Bayport Enterprises, S.A, proyecta un EBITDA positivo, con un promedio de B/. 12.5 millones en los próximos cinco años, mostrando un crecimiento sostenido en los ingresos producto de la renta de propiedades de inversión e ingresos por servicios de arrendatarios. Para el período de análisis, la cobertura del EBITDA sobre los gastos de intereses se situó en 5.1 veces siendo este mayor a lo proyectado ya que la amortización de capital alcanzó un 50% de lo estimado para finalizar el año. De esta forma se puede concluir que la entidad presenta indicadores adecuados y suficientes para cumplir con sus obligaciones derivadas de la emisión del programa rotativo de bonos corporativos, contemplando que al finalizar el año se espera que esta alcance los niveles esperados en la proyección. Además, al considerar la cobertura del servicio de deuda junto con los aportes extraordinarios de capital, se presenta una cobertura de 2.1 veces, lo que indica que la entidad está en una posición adecuada para cumplir con el pago de la deuda.

Mejora en los niveles de liquidez. Al período de análisis, los activos corrientes presentaron un incremento significativo (+1.8 veces), como resultado del incremento en el efectivo y equivalentes (+2.6 veces) por los depósitos que mantienen a plazo fijo y el efectivo recibido producto de la emisión de bonos corporativos. A su vez, los pasivos corrientes presentaron un incremento (+1.5 veces) debido al incremento en las cuentas por pagar comerciales. A causa de estas variaciones, el capital de trabajo de la empresa presentó una mejora significativa (+1.9 veces) y presentó un valor positivo influyendo en el indicador de liquidez que, a la fecha de análisis fue de 3.3 veces, demostrando que los activos cubren una mayor proporción de sus pasivos corrientes. A partir de estas variaciones, se considera que la entidad cuenta con una capacidad holgada para cubrir con sus obligaciones de manera inmediata en el corto plazo disminuyendo el riesgo ante situaciones adversas.

Adecuado respaldo patrimonial. Al terminar el primer semestre de 2023, el indicador de endeudamiento patrimonial se mantiene por debajo de 1 en un rango similar a periodos anteriores (0.5 veces), sin embargo, superior al presentado en el período anterior (jun 2022: 0.2 veces). Causado por el incremento presentado en sus obligaciones por los bonos corporativos por pagar a largo plazo como resultado de la nueva emisión, la entidad continúa fortaleciendo su respaldo patrimonial (+33.4%) mediante el incremento en la acumulación de las utilidades retenidas. Derivado de esto se considera que la empresa cuenta con un adecuado nivel de financiamiento de pasivos por medio del patrimonio mitigando el riesgo de impacto financiero y brindando un adecuado respaldo a los tenedores de los bonos.

Adecuados niveles de rentabilidad. Al cierre del ejercicio al 30 de junio de 2023, la utilidad neta de Bayport Enterprises, S.A. se situó en B/. 5 millones registrando una mejora respecto al período anterior (+45.9%) como consecuencia del incremento en la renta de propiedades de inversión (+41.2%), permitiendo que el total de ingresos neto se situara positivo e incrementara superando el valor presentado a junio 2022. De esta manera, a pesar del incremento presentado en sus gastos administrativos, los indicadores de rentabilidad fueron positivos presentando un buen retorno en cuanto a su nivel de activos (4%) y patrimonio (5.9%). Asimismo, se espera que estos continúen mejorando a medida que se generen más ingresos y la empresa registre más propiedades de inversión.

Experiencia del emisor en el sector inmobiliario. Para el cierre del primer semestre del 2023, Bayport Enterprises es el propietario de la mayoría de las oficinas y locales comerciales, a la fecha mantienen doce (12) inmuebles, entre los cuales se tienen centros comerciales, la compañía se dedica a arrendarlas recibiendo así cánones de arrendamientos periódicos. Estos doce (12) inmuebles a la fecha son Torre de las Américas (Torres A, B y C), Plaza Credicorp Bank, PH Albrook Commercial Park, Plaza New York, C.C. Westland Mall Chorrera, C.C. Multiplaza Pacific, C.C. Los Andes, C.C. Boulevard Santiago, Via España, Plaza Dorchester, C.C. Metromall, Zona Libre y Colón y PH Airport Commercial Park via Tocúmen.

Factores Clave

Los factores clave que podrían mejorar la calificación son:

- Incremento sostenido en el nivel de ingresos por actividades de operación mejorando sus niveles de rentabilidad.
- Mejora constante en los niveles de liquidez.
- Mejora constante en niveles de solvencia y cobertura de la deuda.

Los factores clave que podrían desmejorar la calificación son:

- Desmejora constante en la generación de ingresos por renta de propiedades de inversión.
- Disminución sostenida en sus indicadores de solvencia y cobertura de la deuda.
- Desmejora continua en sus niveles de liquidez.

Limitaciones a la calificación

- **Limitaciones encontradas:** No se encontró limitación alguna en la información remitida.
- **Limitaciones potenciales (previsibles):** i) Existe el riesgo sistemático por las variaciones en las tasas de interés y las políticas monetarias por parte de la FED y el alza en la inflación que puede desacelerar el dinamismo económico.

Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la Metodología de calificación de riesgo de bonos, bonos convertibles y de acciones de proyectos y de empresas que tengan menos de tres años de historia representativa (Panamá) con fecha 09 de noviembre de 2017.

Información utilizada para la calificación

- **Información financiera:** Estados financieros auditados de diciembre 2019 a diciembre 2022 y Estados Financieros internos a junio 2022 y junio 2023.
- **Emisión:** Prospecto Informativo del Programa Rotativo de Bonos Corporativos, Avalúos.
- **Proyecciones:** Proyecciones Financieras de 2021 a 2028.

Hechos relevantes

- El 7 de marzo de 2023, la sociedad comunicó al público inversionista que uno de sus accionistas ha capitalizado la sociedad mediante el aporte en especie de las acciones de 13 subsidiarias, por lo que se ha emitido a favor de dicho accionista sesenta y dos mil cuarenta y nueve (62,049) acciones Clase A de la Sociedad. Cabe resaltar que estas subsidiarias son propietarias de activos inmobiliarios alineados con la estrategia de inversión de la sociedad y producen flujos de caja periódicos que tienen potencial para generar una expectativa razonable de valoración a largo plazo.
- El 4 de mayo de 2023, Bayport Enterprises, S.A. mediante la sesión de Junta Directiva declaró dividendos a sus accionistas por el período fiscal 2022, a razón de veinte y dos balboas con cincuenta centavos (B/.22.50) por acción. Estos dividendos serán cancelados a todos los tenedores de acciones comunes de la sociedad registrados al 16 de mayo de 2023 y pagaderos el día 23 de mayo de 2023.
- El 17 de julio de 2023, Bayport Enterprises, S.A comunicó que se aprobó el registro y emisión de la nueva Serie Comercial C por un monto de US\$64,000,000 (sesenta y cuatro millones de dólares).

Contexto Económico

Según proyecciones del Banco Mundial, se espera que la economía panameña crezca un 5.7% en el 2023 y un 5.8% en el 2024, demostrando la continua recuperación posterior a la pandemia como resultado de un eficiente esquema de vacunación y las inversiones realizadas, así como el incremento en las exportaciones que presentan una variación interanual al primer semestre de 2023 de 4.4%. El crecimiento se verá impulsado por el sector de servicios, encabezado por el comercio mayorista y minorista, así como servicios de transporte, almacenamiento y comunicaciones. Adicionalmente, se observa un buen desempeño en los sectores de construcción, industria manufacturera y minería.

Según la última información publicada por el INEC, en las cifras estimadas al cierre de 2022 las actividades económicas que más contribuyen al PIB son actividades de comercio al por menor y por mayor (19.8%), seguido de actividades de construcción (13.2%); transporte, almacenamiento y correo (11.4%) y actividades financieras y de seguros (6.3%). En cuanto a las actividades que mayores incrementos presentan están el comercio al por menor y por mayor, y la reparación de vehículos de motor y motocicletas por B/. 2,031.5 millones (+16.3%); construcción por B/. 1,509.7 millones (+18.5%) la cual fue de las más afectadas por la pandemia; y transporte, almacenamiento y correo por B/. 1,007.5 millones (+13.7%). En general, se observa como la mayoría de las actividades ha incrementado, lo que contribuye a un crecimiento del PIB que se aproxima al 10.8% con respecto al periodo anterior.

Panamá presenta varios retos entre los que destacan la baja escolaridad y la elevada tasa de desigualdad y pobreza que se espera que disminuya hasta el 2025 conforme se recuperan los mercados laborales. Asimismo, el periodo 2022 cerró con una tasa de desempleo de 9.9% que aún se presenta rezagada con respecto a periodos previos a la pandemia. Por su parte, la inflación se aproxima a 3.3% en el 2023, siendo una de las más bajas de la región y afectando principalmente a los hogares más vulnerables, aunque con un impacto moderado.

En cuanto al desempeño del sector bancario, se presenta un incremento interanual al primer semestre de 2023 en los créditos de consumo de 5.3%, destacando la variación de los créditos para construcción de 1.2%, siendo positiva por primera vez desde el 2018. Adicionalmente, los activos crecieron a un ritmo interanual de 4.1% mientras los depósitos incrementan en 2.1%. En cuanto a las utilidades acumuladas, se observa una considerable alza interanual de 51.2% debido a la evolución del margen financiero, el crecimiento sostenido de la cartera de créditos y la reducción de las provisiones conforme se reducen los riesgos derivados de la pandemia. Por último, se observan tasas activas para tarjeta de crédito en niveles máximos históricos con un promedio de 20.7% a junio 2023, mientras que las tasas para préstamos personales, auto y vivienda han venido incrementando desde el periodo anterior.

Así mismo, el cambio en la política monetaria de Estados Unidos causó que la reserva federal (FED) tomara medidas para controlar la inflación, un efecto observado en la mayoría de los bancos centrales de la región latinoamericana y el caribe, lo que llevó a un aumento de las tasas de interés a un ritmo mayor al observado en la última década. De este modo, la reserva federal comenzó el año 2022 con tasas de interés de 0.25% y, a julio de 2023, estas ascienden a 5.50% siendo la tasa de interés más alta que se ha visto desde el 2008. Se espera que las tasas se mantengan elevadas hasta el año 2024. Es importante destacar que estas variaciones pueden afectar el dinamismo en el sector económico, dificultando el acceso a crédito para personas y empresas, así como reducir las actividades de inversión y la generación de empleo, moderando el desempeño de la economía.

El canal de Panamá ha sido un punto de comercio internacional importante que contribuye significativamente al PIB panameño, y se observa un incremento en los tiempos de espera por la mayor demanda conforme se aproxima el fin de año, aunado a la sequía que ha afectado el país y que se ha visto acrecentada por el fenómeno "El Niño", registrando entre un 30-50% menos lluvias que el promedio. Como medida para controlar esta situación, se ha reducido el número de barcos que pueden pasar por día, lo que tendrá un impacto en los ingresos que se estima caerán en unos US\$ 200 millones. Por último, el incremento en los tiempos de espera y la exploración de nuevas rutas se traducen en mayores costos que se trasladan al consumidor final pudiendo agregar más presiones a los precios.

De esta forma, se observa que la economía panameña mantiene proyecciones de crecimiento adecuadas, destacando la recuperación en el sector de servicios y comercio al por mayor y por menor. Además, presenta una inflación moderada en comparación a la región producto de mantener un tipo de cambio estable con el dólar estadounidense. Por último, se podrían presentar retos por la sequía que ha afectado el canal de Panamá y comunidades locales, así como las elevadas tasas de política monetaria que podrían afectar el dinamismo económico.

Panorama Internacional

Según las *Perspectivas económicas mundiales* del Banco Mundial, en su edición más reciente a junio de 2023, se pronostica una desaceleración del crecimiento global desde 3.1% en 2022 hasta 2.1% en 2023, producto de la alta inflación, políticas monetarias restrictivas y condiciones crediticias más limitadas; mientras que para 2024 se prevé una ligera recuperación, alcanzando una tasa de crecimiento de 2.4%. Se estima un crecimiento en la región de Asia oriental y el Pacífico a medida que China avance en la reapertura económica y genere una recuperación y mejores perspectivas de crecimiento en otras economías. Por otra parte, se espera un crecimiento moderado en las otras regiones debido a la escasa demanda externa, las severas condiciones financieras mundiales y la inflación, que frenarán la actividad económica.

En 2022, la inflación presionó a la mayoría de las economías del mundo, donde la mediana de la inflación global superó el 9% en la segunda mitad del año, alcanzando su nivel más alto desde 1995. En las economías emergentes y en desarrollo (EMDEs), ésta alcanzó casi el 10%, el nivel más alto desde 2008; mientras que en las economías avanzadas un poco más del 9.0%, la más alta desde 1982; la alta inflación es producto de factores tanto de oferta como de demanda. Por parte de la demanda, se destaca el crecimiento acelerado por el efecto rebote posterior a la crisis sanitaria de 2020, así como los impactos retardados de las políticas macroeconómicas aplicadas. Mientras que, por el lado de la oferta, la escasez de productos básicos, profundizada por la invasión de Rusia a Ucrania contribuyó sustancialmente al incremento del precio de la energía y los alimentos. La inflación aún se mantiene por encima del objetivo de los bancos centrales en la mayoría de las economías. A abril de 2023, la mediana de la inflación global aún se mantenía en 7.2% respecto a abril de 2022, pero por debajo de su punto más alto de 9.4% en julio de 2022.

En ese sentido, se espera que para 2023 la inflación se modere, pero aún será un factor determinante que sumado a las demás condiciones adversas que enfrenta la economía global, provocarán una ralentización del crecimiento económico. Se prevé que la inflación mundial se mantenga por encima de su promedio 2015-2019 y aún por un periodo más largo de lo que se estimaba a inicios de 2023. A pesar de la mejora evidenciada en la cadena de suministro y la reducción en los precios de la energía, la demanda sigue determinando los altos niveles de inflación, aunque también la capacidad de la oferta podría representar algunos inconvenientes para reducir los niveles de inflación global.

Para la región de América Latina y el Caribe, se estima que el crecimiento económico podría disminuir desde un 3.7% en 2022 hasta 1.5% en 2023. Un crecimiento más débil de las economías avanzadas afectará a las exportaciones de esas economías, en conjunto con políticas monetarias restrictivas y la persistencia de inflación interna aún elevada podrían impedir la flexibilización de las condiciones financieras para lograr una mayor recuperación económica. En Centroamérica se estima que el crecimiento económico se modere desde el 5.4% de 2022 hasta un 3.6% en 2023. Se espera que el ritmo de crecimiento de las remesas sea más lento, pero manteniendo una buena dinámica soportada en un mercado laboral más activo en Estados Unidos y que las actividades de turismo contribuyan a la actividad económica en 2023. Panamá lidera el crecimiento de la región apoyado en las exportaciones de servicios y la inversión; mientras que en El Salvador el crecimiento se moderaría, pero alcanzaría aún niveles superiores al crecimiento histórico promedio. Por otra parte, la inflación en la región aún se mantiene alta, principalmente en Honduras y Nicaragua, motivada por el aumento en los precios de los alimentos. Adicionalmente, tanto Guatemala como Costa Rica proyectan un crecimiento más moderado respecto a 2022; mientras que en el Caribe, República Dominicana estima un crecimiento de 4.1% (4.9% en 2022), impulsado en buena medida por un fuerte crecimiento de las exportaciones.

El endurecimiento de la política monetaria en Estados Unidos, al incrementar las tasas de interés por medio de la FED como respuesta a la alta inflación, plantea fuertes retos a las economías emergentes y en desarrollo. Por una parte, se afectan a las exportaciones de estas economías hacia Estados Unidos al ralentizar su dinámica comercial y, por otro lado, se incrementan los costos del servicio de deuda al elevar el pago de intereses. Adicionalmente, las condiciones de endeudamiento de muchas economías emergentes y en desarrollo ya se dirigían hacia un camino de vulnerabilidad y dadas las presiones económicas globales es probable que la sostenibilidad fiscal se erosione aún más debido a las perspectivas de crecimiento menores y al aumento de los costos de la deuda. El escenario de bajo crecimiento, sumado a las medidas de los gobiernos para proteger a las poblaciones más vulnerables por medio de subsidios y recortes a los impuestos de consumo han tensado aún más los presupuestos fiscales de muchos países que ya cuentan con elevados niveles de deuda pública, lo cual restringe aún más el acceso a los mercados financieros internacionales.

Finalmente, el cambio climático plantea retos adicionales a los países con dependencia de las actividades de agricultura y minería, principalmente en Centroamérica y el Caribe. Fenómenos como El niño y La niña pueden llegar a causar sequías e inundaciones y que en conjunto con la infraestructura inadecuada profundizan los efectos de los desastres naturales. En el mediano y largo plazo, se estima que estos eventos puedan influir directamente en los niveles de desarrollo y crecimiento económico de los países de la región al afectar a sus principales sectores e industrias e impactar en su productividad.

Contexto Sector

El mercado de bienes raíces de Panamá, está compuesto de tres sectores, los cuales son segregados dependiendo de la utilización final de los inmuebles:

- Residencial: El sector de bienes raíces residenciales se caracteriza principalmente por la venta y alquiler de casas y apartamentos.
- Comercial: El sector de bienes raíces comercial, está vinculado a la venta y alquiler de locales comerciales y de oficinas.
- Industrial: El sector de bienes raíces industrial, está compuesto principalmente de fábricas plantas productoras, procesadoras y galeras, entre otros.

El sector inmobiliario está directamente relacionado con el ciclo económico y variables macroeconómicas, principalmente por el PIB, la generación de empleos en el país de la cual se estiman unos 15 mil empleos menos en el sector que antes de la pandemia y las tasas de interés de la política monetaria que sirven como referencia para otorgar préstamos hipotecarios y pueden impactar en el dinamismo de la economía. Por último, se considera el crecimiento poblacional y el ingreso promedio de las familias.

Para terminar, el sector inmobiliario cierra el año con un buen dinamismo económico a raíz de la alta demanda que se presentó. Pese al alza en la inflación, que como consecuencia trajo un incremento de precios en cierta parte del sector inmobiliario, se espera que el sector continúe recuperando en generación de ingresos por ventas y alquileres sobre todo en el subsector residencial.

Análisis de la institución

Reseña

Bayport Enterprises, S.A. es una sociedad anónima constituida conforme a las leyes de la República de Panamá, debidamente inscrita en el Registro Público de Panamá al Folio Registral No. 339600, de la Sección de Mercantil, mediante Escritura Pública No. 17650 de 30 de diciembre de 1997. 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. Su objetivo principal es invertir y negociar, ya sea directamente o a través de subsidiarias, en distintos bienes inmuebles, ubicados dentro de la República de Panamá, títulos representativos de derechos sobre bienes inmuebles o en el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria, en la República de Panamá.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria invierte específicamente en activos inmobiliarios o en activos cuyos subyacentes sean activos inmobiliarios destinados principalmente para su arrendamiento u otro tipo de operación que devengue ingresos para la Sociedad, y que tengan el potencial de generar flujos de caja periódicos y, al mismo tiempo, una expectativa razonable de valorización a largo plazo. Sus oficinas se encuentran ubicadas en Calle 50, Plaza Credicorp Bank, Piso 24, Ciudad de Panamá y actualmente es propietario de la mayoría de las oficinas y locales comerciales ubicados en cuatro (4) inmuebles estratégicamente localizados en la República de Panamá, y se dedica a arrendarlas, recibiendo cánones de arrendamiento periódicos.

Misión

"Gestionar, desarrollar y administrar proyectos inmobiliarios de altos estándares, con el propósito de generar bienestar y valor a nuestros colaboradores, clientes, proveedores y accionistas, a la vez que se incrementa el prestigio de Regency Real Estate Developers".

Visión

"Empresa líder en el desarrollo de proyectos inmobiliarios de alta valorización e innovación con una excelente gestión empresarial y el profesionalismo que exige un mercado veloz y cambiante".

PCR efectuó un análisis respecto a las prácticas de Gobierno Corporativo. A la fecha de análisis, el capital social de Bayport Enterprises consta de (162,049) acciones comunes con valor nominal de B/.1.00 y 3,648 acciones sin valor nominal, totalizando al cierre de 2023 un capital social de B/. 2.7 millones, en donde Assets Investment Holding Ltd. controla directamente a Bayport Enterprises. Para el período de análisis, la sociedad emitió sesenta y dos mil cuarenta y nueve (62,049) acciones Clase A de la sociedad, como contraprestación por el aporte de las acciones de las nuevas sociedades subsidiarias. A junio 2023 la junta directiva de la compañía se compone de la siguiente manera:

JUNTA DIRECTIVA		
Nombre	Cargo	Años de experiencia
Michael Harari	Director / presidente	Más de 20
Morris I. Harari	Director / secretario	Más de 20
Mirna Rodriguez	Director / Tesorero	Más de 15
Antonio Latorraca	Director Independiente / Vocal	Más de 20

Fuente: Bayport Enterprises / Elaboración: PCR

MMG Asset Management, Corp., ha sido designada por la Sociedad, para actuar como su Administrador de Inversiones, para lo cual han celebrado un contrato de administración de inversiones suscrito el día 14 de noviembre de 2016 (en adelante el "Contrato de Administración") con el fin de ejercer tareas administrativas, de manejo y de inversión. MMG Asset Management, Corp., es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá, mediante escritura pública número 5,162 de 12 de julio de 2000, inscrita en la Sección Mercantil a Ficha 382995, Documento 132223 y debidamente autorizada para actuar como Administrador de Sociedades de Inversión, tal como consta en Resolución No. CNV-135-06 del 07 de junio de 2006 de la Superintendencia del Mercado de Valores. Como Administrador de Inversiones, tendrá todas las atribuciones y responsabilidades que le otorgue la Junta Directiva de la sociedad de inversión.

ORGANIGRAMA



Para el año 2023, la compañía presentó una reestructuración empresarial derivado de la emisión de bonos corporativos, en donde trece inmobiliarias pasaron a ser subsidiarias directas de Bayport Enterprises, las cuales recibirán las facilidades crediticias. A continuación el detalle de las subsidiarias:

- Aspen Marketing Inc.
- Western Sports Inc.
- Saturno Sky, S.A.
- Greatbend Financial Inc.
- Black Sea Mall Development, Inc.
- Boulevard Santiago 07, S.A.
- Eclipse Sky, S.A.
- Plutón Sky, S.A.
- Trenton Mortgage Corp.
- Consolidate Brand Inc.
- Zoliaccion Logistica Consultoría y Capacitación S.A.
- Clermont Corp.
- Dulic Inc.

Responsabilidad Social Empresarial

PCR efectuó un análisis respecto a las prácticas de Gobierno Corporativo, la empresa cuenta con una política de ética la cual se fundamenta en los principios básicos de la compañía detallados a continuación:

- Trabajar siempre dentro de la ley
- Conducirse con integridad en todo momento
- Mantener registros exactos y honestos
- Trabajar por el bien común y la competitividad en los mercados
- Respeto a los demás y empatía para crear un ambiente de armonía
- Responsabilidad por las conductas y por los resultados
- Tener una comunicación transparente

Adicional a lo anterior, la compañía cuenta con un código de ética aplicable a todos sus proveedores el cual tiene como objetivo la gestión de los mismos, cumpliendo con todos los requisitos de ley y a la vez mantener la integridad como empresa a través de sus colaboradores y las relaciones comerciales generadas por ellos. Dentro de los aspectos generales de este código, se puede mencionar que todos los proveedores deben de cumplir de manera obligatorio con todos los puntos contenidos dentro de este, así como con las regulaciones y normativas de seguridad, mantenimiento, calidad y servicio al cliente exigidas por parte de Regency Real Estate Developers. Por último, la entidad cuenta con un programa que promueve la mejora del desempeño ambiental denominado "Torres de Las Américas Recicla" y realiza actividades que promueven la participación en la comunidad.

Valores corporativos

Los valores corporativos de Bayport Enterprises se componen de Responsabilidad, Integridad, Transparencia, Innovación y Constancia.

Operaciones y Estrategias

La actividad principal de Bayport Enterprises es la inversión y gestión de proyectos inmobiliarios. Actualmente, la principal fuente de ingresos de la compañía deriva de los cuatro bienes inmuebles que posee, todos con una ubicación estratégica para un mejor aprovechamiento de mercado, los cuales son administrados por MMG Bank. Los inmuebles en cuestión son los siguientes:

- **Torre de las Américas:** Es un exclusivo complejo de oficinas con área comercial y múltiples amenidades, cuyo núcleo principal está conformado por un atrio y cuenta con los más altos estándares en cuanto a tecnología, seguridad, confort y servicio personalizado. Inició su construcción en el año 2004, finalizando la primera fase en el año 2006 con dos torres modernas de 21 pisos (Torres A y B). Luego inició la segunda fase en donde se construyó una torre de 34 pisos (Torre C) que finalizó en el año 2009.
- **Plaza Credicorp Bank:** Conocido como "El edificio inteligente", estratégicamente ubicado en Calle 50 con fácil acceso a Vía Israel. Fue inaugurado en el año 1997, siendo el primero en su categoría en la Ciudad de Panamá y convirtiéndose en un icono dentro de esta. Cuenta con 30,000 m² de área rentable en 31 pisos.
- **Plaza New York:** Fue inaugurada en el año 1988 y es un complejo mixto de oficinas y locales comerciales dentro de la tradicional área bancaria de Panamá, con una privilegiada ubicación sobre una de las avenidas de mayor tránsito de la ciudad, Calle 50.
- **Albrook Commercial Park:** Desarrollo mixto de oficinas, locales y bodegas, inaugurado durante el año 1997. Cuenta con un patio para contenedores de cuarenta pies y es pionero en el desarrollo comercial en las áreas revertidas de la Ciudad de Panamá. Se encuentra estratégicamente ubicado en Calle Viste, Corregimiento de Ancón, Ciudad de Panamá.

Derivado de lo anterior, la compañía mantiene una correcta gestión en cuanto a su riesgo operativo, considerando el apoyo y soporte de MMG Asset Management, Corp en cuanto a la administración de bienes inmuebles, así como sus adecuadas prácticas de gobierno corporativo y responsabilidad social empresarial y sus 25 años de experiencia dentro del mercado inmobiliario.

Análisis Financiero¹

Activos

Al finalizar junio de 2023, los activos de Bayport Enterprises, S.A. totalizaron B/. 380.5 millones mostrando un incremento interanual de B/. 140.6 millones (+58.6%) en comparación al periodo anterior. En ese sentido, los activos no corrientes totalizaron B/. 339.4 millones mostrando un incremento interanual de B/. 114 millones (+50.6%) respecto al periodo anterior. Esta variación se ve explicada por el incremento en las propiedades de inversión en B/. 77.5 millones (+36.7%) derivado que a la fecha se agregaron 8 propiedades y se presentaron desembolsos capitalizados; Asimismo, se observó un significativo aumento en las cuentas por cobrar que se mantienen con las partes relacionadas en B/. 34.7 millones (+3.9 veces) como consecuencia de la reestructuración por el aporte acciones de 13 inmobiliarias que pasaron a ser subsidiarias directas de Bayport Enterprises, S.A. Por otra parte, se presentó un incremento en otros activos no corrientes por B/. 2.1 millones (+1.8 veces) como resultado del aumento en las cuentas de reserva de servicio de deuda y los gastos pagados por anticipado. Por último, la cuenta inversión en asociada totalizó en B/. 4.1 millones permaneciendo sin cambios y manteniendo una participación para futuros proyectos inmobiliarios en Locksley International Trading, S.A. empresa asociada.

Adicional al incremento en los activos no corrientes, los activos corrientes totalizaron B/. 41.2 millones mostrando un incremento interanual significativo de B/. 26.5 millones (+1.8 veces) a consecuencia del aumento en el efectivo y sus equivalentes en B/. 23.3 millones (+2.6 veces) totalizando B/. 32.3 millones por cuentas que mantienen con depósitos a plazo fijo y del efectivo recibido producto de la emisión de bonos corporativos. Por su parte, los otros activos corrientes incrementaron en B/. 2.8 millones (+1.04 veces) y los arrendamientos por cobrar B/. 714.3 miles (+27.1%). A la fecha de análisis se resalta el aumento y cambio esperado en la distribución en los activos de acuerdo con las operaciones inmobiliarias de la entidad, en donde las cuentas por cobrar a partes relacionadas y el efectivo y equivalentes a efectivo representan una mayor proporción como resultado de la emisión de bonos corporativos.



Fuente: Bayport Enterprises, S.A. / Elaboración: PCR

¹ El análisis financiero se basó en los Estados Financieros de Bayport Enterprises, S.A.

Pasivos

Para junio 2023, los pasivos totalizaron B/. 122.5 millones, mostrando un incremento interanual de B/. 76 millones (+1.6 veces). Al igual que los activos, debido al giro de negocio de la empresa la mayor parte está concentrada en sus pasivos no corrientes, los cuales a la fecha totalizaron B/. 109.9 millones, mostrando un incremento interanual de B/. 68.5 millones (+1.7 veces). Este incremento se ve explicado por el incremento en los bonos corporativos por pagar a largo plazo por B/. 63.9 millones (+1.6 veces) como resultado de la emisión de la Serie Comercial C por un monto de B/. 64 millones a un plazo de 12 años. Por otra parte, se agregaron cuentas por pagar relacionadas por B/. 4.2 millones las cuales corresponden todas a First Federal Financial Inc.

De la misma manera, los pasivos corrientes totalizaron B/. 12.6 millones mostrando un incremento interanual de B/. 7.6 millones (+1.5 veces) producto de un aumento en las cuentas por pagar comerciales por B/. 3.4 millones (+5.7 veces) producto de la combinación de negocio común con las 13 subsidiarias, por lo que estas cuentas corresponden a servicios recibidos por reparación y mantenimiento, compañías de seguros, servicios públicos gastos legales, entre otros gastos correspondientes al giro normal del negocio. Por otra parte, los bonos corporativos en su porción corriente totalizaron en B/. 5.3 millones mostrando un incremento de B/. 1.8 millones (+51.9%). Por último, la cuenta de otros pasivos también influyó en el incremento del activo corriente al aumentar en B/. 1.9 millones (+2.2 veces). Por lo que, se observa que los pasivos tuvieron un alza significativa a raíz de la emisión de una nueva serie comercial que tienen como objetivo el desarrollo y administración de proyectos inmobiliarios de la entidad alineado con la ampliación de operaciones.



Patrimonio

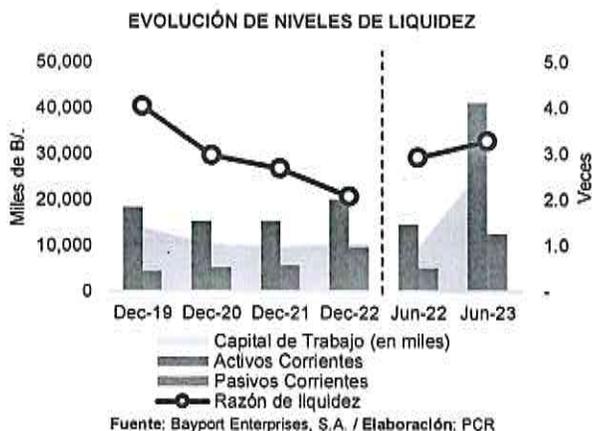
Al periodo de análisis, el patrimonio totalizó B/. 258 millones, mostrando un incremento interanual de B/. 64.6 millones (+33.4%). Esto corresponde principalmente a la acumulación de utilidades retenidas las cuales totalizaron B/. 237.4 millones, mostrando un incremento interanual de B/. 45.5 millones (+23.7%), siendo esta la cuenta más representativa del patrimonio. De igual forma, se toma en cuenta que a la fecha se presentó capital pagado en exceso por B/. 19.2 millones, mientras que, las acciones comunes totalizaron B/. 2.7 millones y se registraron una leve variación interanual por B/. 62 miles (+2.4%). Al considerar estas variaciones, se puede observar un fortalecimiento constante en los últimos periodos demostrando la capacidad de la entidad de robustecer su patrimonio mediante sus operaciones.



Liquidez y Flujo de Efectivo

Para la fecha de análisis, el capital de trabajo de la empresa fue de B/. 28.6 millones, mostrando una considerable mejora en comparación a los dos últimos periodos donde este se había mantenido constante. Esto como resultado que la compañía presentó un total de activos corrientes por B/. 41.2 millones, mostrando un significativo incremento de (+1.8 veces) a raíz de un aumento en el efectivo y equivalentes por los depósitos que mantienen a plazo fijo y el efectivo recibido producto de la emisión de los bonos corporativos. De la misma forma, los pasivos corrientes totalizaron en B/. 12.6 millones, mostrando un incremento del (+1.5 veces) principalmente por el aumento en las cuentas por pagar a comerciales (+5.7 veces).

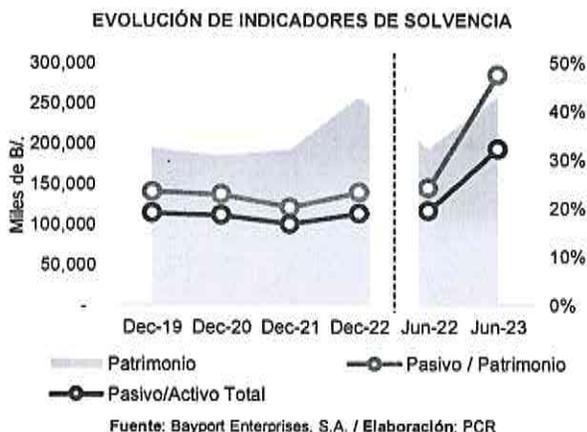
Por lo tanto, el indicador de liquidez circulante a la fecha se ubicó en 3.3 veces incrementando respecto al periodo anterior, mejorando la situación de la compañía ya que sus activos cubren de manera holgada a sus pasivos. Se puede concluir que la entidad cuenta con la capacidad para cubrir sus obligaciones de manera inmediata en el corto plazo mitigando el riesgo ante cualquier situación adversa.



Solvencia y Endeudamiento

En cuanto a los indicadores de solvencia, al analizar el endeudamiento total, este se situó en 32.2% indicando que incrementó la proporción de los activos que se encuentra financiada mediante la deuda respecto al periodo anterior (jun 2022: 19.4%). Por otra parte, el nivel de endeudamiento de Bayport Enterprises, S.A., es medido a través del indicador de apalancamiento patrimonial². A la fecha de análisis, la entidad presenta un indicador de 0.5 veces siendo superior al presentado en el periodo anterior (jun 2022: 0.2 veces) reflejando que los pasivos representan una mayor proporción del patrimonio, a raíz de su aumento en mayor proporción al presentado en su respaldo patrimonial. Sin embargo, este sigue siendo bastante bajo considerando que la empresa mantiene un patrimonio bastante sólido. Derivado de esto, el indicador se ha mantenido por debajo de 1 durante los últimos 4 periodos, por lo que, se considera que la empresa cuenta con niveles de endeudamiento bajos indicando una capacidad adecuada de cumplir con sus obligaciones financieras.

Adicional, PCR consideró un escenario donde el emisor pueda colocar la totalidad del nuevo prospecto de bonos por B/. 200 millones, donde se podía observar un cambio significativo en su endeudamiento patrimonial pasando de 0.5 veces en la fecha de análisis, a 0.8 veces. Considerando la totalidad de la deuda se puede observar que el emisor al tener un patrimonio holgado y de acuerdo con el giro del negocio de este, no se observa un mayor riesgo, ya que el endeudamiento patrimonial se encuentra relativamente bajo, indicando un buen soporte patrimonial.

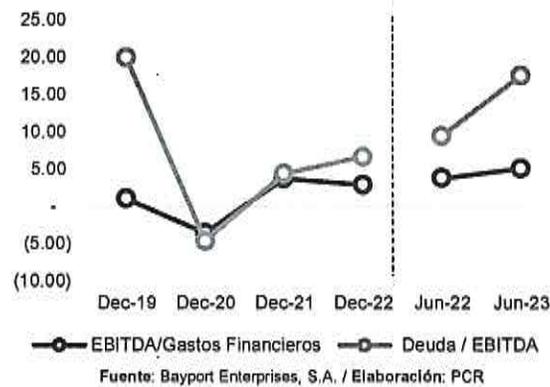


² Endeudamiento patrimonial = (Pasivo / Patrimonio)

Cobertura

Por su parte, el ratio de cobertura³ sobre gastos financieros se ubicó en 5.10 veces, siendo mayor en comparación al periodo anterior (Jun 2022: 3.78 veces), esto como consecuencia del incremento en el EBITDA en B/. 1.6 millones (+33.6%) junto con la leve disminución presentada en los gastos financieros en B/. 9.38 miles (-0.8%). Se puede observar que el indicador de cobertura es adecuado para la compañía y cubre de manera suficiente los gastos financieros. Se espera que esta tendencia se mantenga a medida que los ingresos generados por los arrendamientos de las propiedades de inversión continúen creciendo. Por último, el indicador de la deuda sobre el EBITDA se situó en 17.6 veces, indicando que incrementó la relación de deuda frente a las ganancias operativas respecto al periodo anterior (Jun 2022: 9.43 veces) como resultado de la emisión de la Serie comercial C. Derivado de esto, se considera que la relación de deuda es alta frente a las ganancias operativas generadas por la entidad.

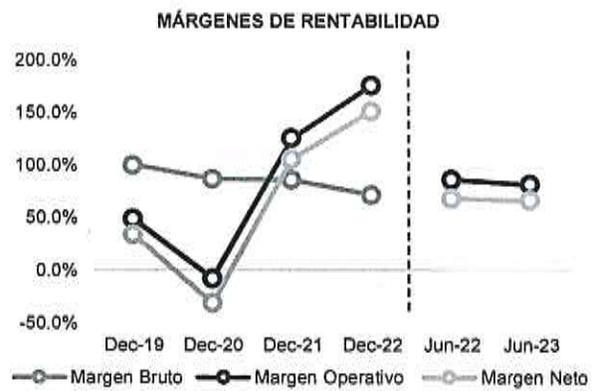
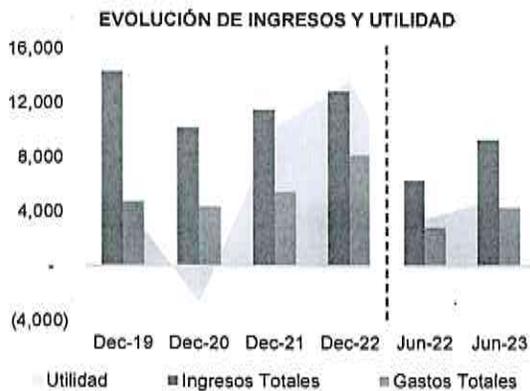
EVOLUCIÓN DE INDICADORES DE COBERTURA



Resultados Financieros

Al finalizar el primer semestre del 2023, los ingresos totalizaron B/. 9.2 millones, mostrando un incremento interanual de B/. 3.2 millones (+53.6%), de los cuales el 89.9 % corresponden a la renta de propiedades de inversión alineado al giro de negocio de la entidad, y en una mínima parte el 10.1% a los ingresos por servicios. Si bien los ingresos aún no están a niveles prepandemia, se observa que se han recuperado por lo que, en próximos periodos se espera que estos sigan presentando mejoras sostenidas. Por otra parte, los gastos administrativos totalizaron B/. 1.4 millones mostrando un alza de B/. 698.7 miles (+98.9%), producto de un aumento en otros gastos. De esta manera, la mejora en los ingresos supera el alza en los gastos y esto se ve reflejado positivamente en la utilidad operativa, provocando un incremento de B/. 1.8 millones (+40.8%).

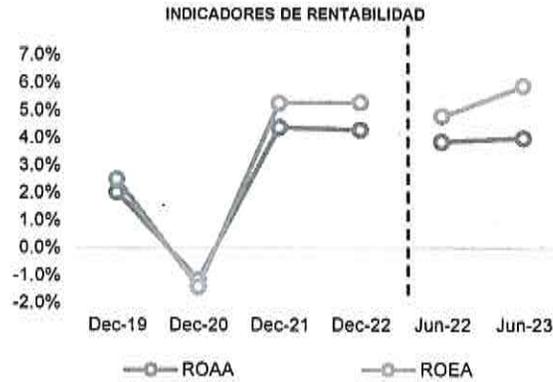
A la fecha, los ingresos financieros por dividendos mostraron un decremento de (-72.2%). Asimismo, los gastos financieros se ubicaron en B/. 1.2 millones, mostrando una disminución interanual de (-0.8%). Tomando en consideración que a la fecha no se registró el impuesto sobre la renta, por lo que la utilidad neta fue de B/. 5 millones, mostrando una mejora en comparación al periodo anterior de B/. 1.6 millones (+45.9%), esta mejora se debe a la recuperación económica del país, permitiendo así una mejora en sus ingresos. Se considera que a la fecha, la compañía registro nuevas propiedades de inversión impactando de esta forma en la utilidad, ya que, se observa que esta es incluso mayor a periodos prepandemia y se espera que esta continúe mejorando para próximos periodos.



³ Ratio de cobertura = (Ebitda/Gastos financieros)

Rentabilidad

Al finalizar el período de análisis, Bayport Enterprises, S.A. registró una ganancia neta por B/. 5 millones, mostrando un incremento del (+45.9%), como resultado de una mayor cantidad de ingresos generados, luego de la recuperación económica del país y a una mayor ganancia en el valor razonable de propiedades de inversión. De esta forma, los indicadores de rentabilidad se mostraron positivos; por parte del ROA anualizado este presentó un indicador de 4.0%, siendo mayor en 0.14 p. p en comparación al periodo anterior (jun 2022: 3.8%), esto como consecuencia que los activos mostraron un crecimiento porcentual mayor al de la utilidad registrada. Por otra parte, el ROE anualizado se registró en 5.9% siendo mayor al presentado en el período anterior (jun 2022: 4.8%). Se considera que la entidad cuenta con indicadores adecuados ya que presentan un buen retorno en cuanto a su nivel de activos y patrimonio; asimismo se espera que estos continúen siendo positivos a medida que se generen más ingresos y la empresa registre mejoras en las propiedades de inversión.



Fuente: Bayport Enterprises, S.A. / Elaboración: PCR

PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN

Características Generales del Programa Rotativo de Bonos Corporativos Inmobiliarios

Emisor:	Bayport Enterprises, S.A.
Instrumento:	Bonos corporativos
Fecha de oferta inicial	La Fecha de Oferta y Fecha de Emisión de la primera Serie Comercial y de la primera Serie Subordinada, según corresponda, serán comunicadas mediante Suplemento al Prospecto Informativo.
Moneda:	Dólares de los Estados Unidos de América
Monto de la oferta:	Hasta doscientos millones con 00/100 dólares (US\$200,000,000.00)
Series rotativas:	Los bonos serán emitidos, en forma rotativa, en varias series.
Forma y denominación de los bonos:	Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, rotativa, registrados y sin cupones en denominaciones de mil dólares (US\$1,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o múltiplos de dicha denominación. Para cada Serie de Bonos, la Fecha de la Oferta será aquella fecha a partir de la cual se ofrecerán en venta dicha Serie de Bonos. Para cada Serie de Bonos, el Emisor notificará de dicha fecha a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, a más tardar tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie a emitir, por medio de un suplemento 7 a este Prospecto Informativo.
Precio inicial de la oferta:	
Fecha de vencimiento:	<u>Series Comerciales:</u> Hasta 12 años a partir de la Fecha de Emisión de cada Serie Comercial. La Fecha de Vencimiento de cada Serie Comercial será notificada por el Emisor a la Superintendencia de Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, a más tardar tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie a emitir, por medio de un suplemento a este Prospecto Informativo. <u>Series Subordinadas:</u> 20 años a partir de la Fecha de Emisión de cada Serie Subordinada
Pago a capital:	<u>Series Comerciales:</u> La forma en que se hagan los pagos al capital de cada serie de bonos emitidos bajo las Series Comerciales será notificada a la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa de Valores de Panamá mediante un suplemento al Prospecto Informativo a más tardar tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie a emitir. <u>Series subordinadas:</u> Un único pago en la Fecha de Vencimiento o Redención Anticipada (de haberla) de cada Serie Subordinada, siempre y cuando se haya cancelado el capital e intereses de todas las Series Comerciales emitidas a la fecha
Tasa de interés:	La tasa de interés para cada una de las Series Comerciales y Subordinadas de Bonos será notificada por el Emisor a la Superintendencia de Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, a más tardar tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie a emitir, por medio de un suplemento a este Prospecto Informativo.
Redención Anticipada:	<u>Series Comerciales:</u> El Emisor podrá redimir anticipadamente, parcial o totalmente, las Series Comerciales. El Emisor notificará la Superintendencia de Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, la fecha a partir de la cual podrá redimir anticipadamente, parcial o totalmente, la Serie Comercial correspondiente, así como cualquier penalidad aplicable, a más tardar tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie a emitir, por medio de un suplemento al prospecto informativo. <u>Series Subordinadas:</u> La redención anticipada de las Series Subordinadas seguirá lo establecido en la Sección III(A)(14) de este Prospecto Informativo, será efectiva en una Fecha de Pago, y condicionada a que las Series Comerciales, emitidas a la fecha, hayan sido pagadas y canceladas en su totalidad. Las redenciones anticipadas, parciales o totales de las Series Subordinadas no aplicarán el pago de penalidades.
Fuente de pago:	El pago de capital e intereses de los Bonos provendrá de los recursos generales del Emisor. No se constituirá un fondo de redención. <u>Series Comerciales:</u> Únicamente las Series Comerciales estarán garantizadas por un fideicomiso de garantía, el cual se constituirá con Banistmo Investment Corporation, S.A. en calidad de Fiduciario en beneficio 9 de los tenedores de Bonos de las Series Comerciales, en el cual se depositarán los siguientes bienes fiduciarios, entre otros: i. Aporte inicial por la suma de US\$1,000 depositados en la Cuenta Única (el "Aporte Inicial"). ii. Primera hipoteca y anticresis sobre los bienes inmuebles detallados en la Sección III(F) de este Prospecto Informativo, propiedad del Emisor, cuyo valor de avalúo independiente deberá cubrir en todo momento al menos ciento veinte por ciento (120%) del saldo de capital de las Series Comerciales de Bonos emitidas a la fecha (los "Bienes Inmuebles"). iii. Cesión irrevocable en garantía (sujeta a condición suspensiva) de los Cánones de Arrendamiento (como dicho término se define más adelante), presentes y futuros, derivados de los Contratos de Arrendamiento suscritos entre el Emisor y los arrendatarios de dichos Bienes Inmuebles. Los Cánones de Arrendamiento, tendrán que cubrir al menos 1.25 veces el pago de capital e intereses de las Series Comerciales, medida de manera anual, de acuerdo con la Sección III(F)(iii) de este Prospecto Informativo. En caso de que ocurra uno o más de los Eventos de Vencimiento Anticipado, el Fiduciario notificará a los arrendatarios de la cesión de los Cánones de Arrendamiento para que estos últimos puedan hacer buen pago a la Cuenta Única del Fideicomiso. iv. En caso de que la relación EBITDA/ Servicio de Deuda de los últimos doce (12) meses que cubra el pago de capital e intereses próximos a vencer, sea menor que 1.25 veces, medida de manera anual, el Emisor deberá: (i) ceder ingresos adicionales al Fideicomiso, a satisfacción del fiduciario y/o (ii) incrementar el canon de arrendamiento de las empresas de su grupo económico que alquilan espacios en los inmuebles del Emisor a precios de mercado registrados a la fecha en que se comunique dicho incumplimiento y/o (iii) causar que las compañías Vaxhaul Mortgage Corp., administradora de estacionamientos de Torre de las Américas y Auto City Enterprises S.A., administradora de estacionamientos de Plaza Credicorp Bank, cedan sus ingresos al Fideicomiso, sin perjuicio que durante el plazo de la emisión se tome la decisión de incorporar y consolidar a dichas empresas como parte del Emisor v. Endoso de las pólizas de seguro de los Bienes Inmuebles hipotecados que cubran al menos el ochenta por ciento (80%) del valor actualizado de las mejoras construidas sobre ellos. Las coberturas mínimas están definidas en la Sección III (F) (iv) de este Prospecto Informativo. vi. Todos los dineros depositados en las Cuentas Fiduciarias incluyendo, la Cuenta Única y la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda. vii. Cualesquiera otros dineros, bienes o derechos que, de tiempo en tiempo, se traspasen al Fiduciario para que queden sujetos al Fideicomiso
Garantías:	1. Aproximadamente US\$45,633,966 serán destinados para cancelar préstamos bancarios existentes, cuentas por pagar a compañías relacionadas Lowgate, Inc., Jesky Securities Ltd, y First Federal Financial, Corp. y a accionistas, que fueron utilizados para hacer 10 inversiones en propiedades
Uso de los fondos:	

inmobiliarias que actualmente son parte de los activos inmobiliarios del Emisor. 2. Aproximadamente US\$4.4 millones serán (i) comprados por el Emisor en bonos privados emitidos por empresas relacionadas que se dediquen al negocio de desarrollo y administración inmobiliaria. Dichos bonos privados tendrán garantías reales (hipoteca sobre los inmuebles) Estos nuevos bonos privados tendrán un plan de repago de capital e intereses similares a los términos de los Bonos. Los intereses recibidos pagados bajo los bonos privados serán utilizados para el pago de los Bonos o (ii) invertido como capital en subsidiarias que a su vez inviertan sus activos de conformidad con las Políticas de Inversión establecidas en el Artículo 9 del Acuerdo 02-2014 del 6 de agosto del 2014 emitido por la Superintendencia del Mercado de Valores. 3. El monto restante, aproximadamente US\$149 millones, será utilizado para el desarrollo y la administración de proyectos inmobiliarios del Emisor.

Estructurador: Banistmo, S.A.
Agente de pago, registro y transferencia Banistmo, S.A.
Casa de valores y puestos de bolsa Valores Banistmo, S.A.
Agente fiduciario: Banistmo Investment Corporation, S.A.
Custodio: Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear)
Fuente: Bayport Enterprises, S.A. / Elaboración: PCR

Condiciones para el pago de intereses y capital

Bonos Rotativos:

- **Serie B.** El capital de los Bonos Corporativos Rotativos de la Serie B se pagará mediante cuarenta (40) pagos trimestrales, los días (25) de los meses marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año hasta la fecha de vencimiento o en la fecha de redención anticipada. Los intereses serán pagaderos trimestralmente los días (25) de los meses marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año hasta la fecha de vencimiento.
- **Serie C.** El capital de los Bonos Corporativos Rotativos de la Serie C se pagará mediante cuarenta y ocho (48) pagos trimestrales, los días (25) de los meses marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año hasta la fecha de vencimiento o en la fecha de redención anticipada; y un último pago en la fecha de vencimiento por el monto requerido para cancelar el Saldo Insoluto a Capital de los bonos de la Serie Comercial C. Los intereses serán pagaderos trimestralmente los días (25) de los meses marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año hasta la fecha de vencimiento.

Bonos Corporativos - a Junio 2023							
Serie	Fecha de emisión	Tasa de Interés	Fecha de vencimiento	Monto Emitido	Monto Circulación	Pago de Capital	Pago de Interés
B	jun-22	5.0%	jun-32	US\$ 50,000,000	US\$ 46,500,000	Trimestral	Trimestral
C	jun-23	6.75%	jun-35	US\$ 64,000,000	US\$ 64,000,000	Trimestral	Trimestral
Monto Total				US\$ 114,000,000	US\$ 110,500,000		

Uso de fondos

El uso de los fondos derivados de la emisión de los bonos corporativos son los siguientes:

1. Aproximadamente US\$45,633,966 serán destinados para cancelar préstamos bancarios existentes, cuentas por pagar a compañías relacionadas Lowgate, Inc., Jesky Securities Ltd. y First Federal Financial, Corp. y a accionistas, que fueron utilizados para hacer 10 inversiones en propiedades inmobiliarias que actualmente son parte de los activos inmobiliarios del Emisor.
2. Aproximadamente US\$4.4 millones serán (i) comprados por el Emisor en bonos privados emitidos por empresas relacionadas que se dediquen al negocio de desarrollo y administración inmobiliaria. Dichos bonos privados tendrán garantías reales (hipoteca sobre los inmuebles) Estos nuevos bonos privados tendrán un plan de repago de capital e intereses similares a los términos de los Bonos. Los intereses recibidos pagados bajo los bonos privados serán utilizados para el pago de los Bonos o (ii) invertido como capital en subsidiarias que a su vez inviertan sus activos.
3. El monto restante, aproximadamente US\$149 millones, será utilizado para el desarrollo y la administración de proyectos inmobiliarios del Emisor

Redención anticipada

Series Comerciales: El Emisor podrá redimir anticipadamente, parcial o totalmente, las Series Comerciales. El Emisor notificará la Superintendencia de Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, la fecha a partir de la cual podrá redimir anticipadamente, parcial o totalmente, la Serie Comercial correspondiente, así como cualquier penalidad aplicable, a más tardar tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie a emitir, por medio de un suplemento al prospecto informativo.

Series Subordinadas: La redención anticipada de las Series Subordinadas seguirá lo establecido en la Sección III(A)(14) de este Prospecto Informativo, será efectiva en una Fecha de Pago, y condicionada a que las Series Comerciales, emitidas a la fecha, hayan sido pagadas y canceladas en su totalidad. Las redenciones anticipadas, parciales o totales de las Series Subordinadas no aplicarán el pago de penalidades.

Garantías

El programa de bonos corporativo cuenta con garantías, la cual cuenta con un fideicomiso de garantía que incluye activos relevantes siendo estos los siguientes:

- Primera hipoteca y anticresis sobre ciertos bienes inmuebles de propiedad de Bayport Enterprises, S. A,
- Cesión irrevocable en garantía de los cánones de arrendamientos presentes y futuros, derivados de los contratos suscritos entre el emisor y los arrendatarios de dichos bienes inmuebles. Los Cánones de Arrendamiento, tendrán que cubrir al menos 1.25 veces el pago de capital e intereses de las Series Comerciales, medidos de manera anual
- Endoso de las pólizas de seguro de los bienes inmuebles hipotecados al menos 80% del valor actualizado de las mejoras construidas sobre ellos.

A la fecha, los activos que integran el Patrimonio Administrado al 30 de junio de 2023 del Fideicomiso Fid.3136 ascienden a un monto de US\$ 2,990,816.93 y estos se encuentran transferidos a Banistmo Investment Corporation S.A. en calidad de Fiduciario. Como resultado de esto, con respecto al patrimonio del Fideicomiso la entidad presenta una cobertura de deuda de 2.71%.

De la misma forma, las series Comerciales estarán garantizados por un fideicomiso de Garantía que incluye la primera Hipoteca de Bienes Inmuebles, cuyo valor de avalúo es de B/. 134.3 millones presentando una cobertura del 121.5%, demostrando esta ser adecuada al ser superior a la cobertura mínima requerida sobre el saldo de capital de los bonos (120%).

Tipo de garantía	Valor en USD\$	Cobertura
Aporte inicial a una cuenta única	1,000	0.0%
Primera hipoteca y anticresis sobre Bienes Inmuebles detallados en este Prospecto Informativo, propiedad del Emisor, cuyo valor de avalúo independiente deberá cubrir en todo momento al menos ciento veinte por ciento (120%) del saldo de capital de los Bonos de las Series Comerciales.	134,272,208	121.5%
Derechos sobre Póliza de Seguro sobre los bienes Hipotecados (Endoso a favor del fiduciario)	79,291,960	71.8%
Monto Total	190,667,960.16	172.6%

Fuente: Bayport Enterprises, S.A. / Elaboración: PCR

Proyecciones financieras

Bayport Enterprises realizó proyecciones financieras para un período de diez años en donde el 100% de los ingresos provienen de los alquileres generados por parte de los cuatro bienes inmuebles (Torre de las Américas, Plaza Credicorp Bank, Plaza New York y Albrook Commercial Park) los cuales son arrendados por MMG Asset Management, Corp. Los costos y gastos corresponden únicamente a gastos de administración y de ventas. Adicionalmente, los supuestos bases considerados dentro del modelo financiero son los siguientes:

- El crecimiento de ingresos y egresos durante los diez años es en promedio el 3%.
- El crecimiento del EBITDA durante los diez años es en promedio el 3%.
- Ratio de cobertura de EBITDA sobre gastos de intereses promedio es 3.3 veces durante los próximos 10 años.
- Ratio de cobertura de EBITDA sobre servicio de deuda promedio es 1.9 veces durante los próximos 10 años.
- La provisión de cuentas malas sobre los ingresos es del 1% para los diez años.
- El programa solo tiene contemplado el pago de intereses.

Al cierre del primer semestre del 2023, los ingresos reales de Bayport Enterprises totalizaron en B/. 9.2 millones, lo que demuestra que la entidad ha alcanzado un 55% de lo estimado al finalizar el año. Por otra parte, los gastos de ventas y administración se ubicaron en B/. 1.4 millones lo que refleja que alcanzaron un 53% de lo proyectado al finalizar el año 2023. Adicionalmente se contemplan los gastos por propiedades de inversión por B/. 1.6 millones derivado a un registro de mayores propiedades de inversión, Aunado a lo anterior, el EBITDA totalizó B/. 6.1 millones, por lo que al anualizar esta cifra se puede determinar que al finalizar el año la entidad superará sus proyecciones, situándose un 5.4% por encima de lo estimado. Como resultado de esto se considera que la entidad refleja niveles adecuados en línea a los de años anteriores por lo que se espera que al finalizar el año la entidad alcance los niveles proyectados.

PROYECCIONES FINANCIERAS

Flujo de efectivo (cifras en miles de B/).	2023 R	2023	2024	2025	2026	2027
Flujo operativo						
Ingresos Netos	9,208	16,873	17,478	18,138	18,669	19,220
Gastos de Ventas y Administración	(1,405)	(2,669)	(2,742)	(2,824)	(2,909)	(2,996)
Cargos Corporativos (PPTY)	(1,655)	-	-	-	-	-
Cargos Corporativos (RRED)	-	(2,156)	(2,220)	(2,287)	(2,355)	(2,426)
Provisión de Cuentas Malas	-	(385)	(397)	(409)	(421)	(433)
Gastos de depreciación	-	(4,763)	(4,763)	(4,763)	(4,763)	(4,763)
Utilidad operativa	6,148	6,900	7,356	7,856	8,221	8,601
(+) depreciación	-	4,763	4,763	4,763	4,763	4,763
EBITDA	6,148	11,663	12,119	12,619	12,984	13,365
Flujo de caja de operación	(37,412)	-	-	-	-	-
Flujo de caja de Inversión	(20,153)	-	-	-	-	-
Flujo de financiamiento						
Gastos de Intereses y Financieros	(1,208)	(4,568)	(6,406)	(6,396)	(6,327)	(5,843)
Amortización de capital	(1,750)	(3,550)	(3,750)	(4,050)	(4,350)	(4,650)
Efectivo recibido de bonos	63,485	-	-	-	-	-
Pago de bonos	-	-	-	-	-	-
Dividendos	(4,558)	-	-	-	-	-
Cuenta por pagar a relacionada	(221)	-	-	-	-	-
Flujo de caja de financiamiento	55,747	(8,118)	(10,156)	(10,446)	(10,677)	(10,493)
Flujo de caja libre	(1,818)	3,545	1,963	2,173	2,306	2,872
Flujo de caja libre acumulado	2,907	5,029	6,992	9,165	11,471	14,343

Fuente: Bayport Enterprises, S.A. / Elaboración: PCR

Al momento de analizar los indicadores de cobertura el EBITDA sobre gastos intereses se ubicó en 5.1 veces estando por encima de lo proyectado, a raíz de que los gastos de intereses y financieros representaron únicamente el 26% de lo proyectado. Cabe mencionar que en la proyección se estiman pagos de interés de la serie B y C, sin embargo, los gastos por interés de la serie C se verán reflejados hasta el segundo semestre del 2023. Por su parte, el EBITDA sobre servicio de deuda se situó en 2.1 veces siendo este mayor a lo proyectado, ya que la amortización de capital demostró alcanzar un 50% de lo estimado en las proyecciones. De esta forma se puede concluir que la entidad presenta indicadores adecuados y suficientes para cumplir con sus obligaciones financieras contemplando que al finalizar el año se espera que esta alcance los niveles esperados.

Indicadores de cobertura	2023R	2023	2024	2025	2026	2027
EBITDA/GASTOS INTERESES	5.1	2.6	1.9	2.0	2.1	2.3
EBITDA/SERVICIO DE DEUDA	2.1	1.4	1.2	1.2	1.2	1.3

Fuente: Bayport Enterprises, S.A. / Elaboración: PCR

Análisis de sensibilidad con flujos proyectados

Escenario: Decremento en el total de ingresos netos y aumento en los gastos financieros.

PCR para el siguiente escenario, realizó un análisis de sensibilidad de múltiples variables, donde se contempla una reducción en los ingresos netos de la empresa en un promedio de (-30%) y un aumento del 30% en los gastos financieros a lo largo de la emisión, para que la cobertura del EBITDA sobre los gastos financieros esté ajustada a 1. Se realiza este escenario donde se contempla que no se logren alcanzar los ingresos esperados y afecte al flujo de caja operativo de la entidad. Al realizar esta reducción de un 30% los ingresos netos se reducen en un promedio de B/. 8.8 millones, se observa que al realizar esto, aunado al aumento de los gastos financieros se mantiene un EBITDA promedio positivo. Por su parte, se considera que la compañía cuenta con la capacidad de cumplir con sus obligaciones. Según el análisis de sensibilidad, considerando la reducción de los ingresos y el aumento de los gastos, la entidad se muestra poco sensible ante movimientos adversos por lo que se presenta un escenario poco probable; aun así, se observa una cobertura del flujo de caja sobre gastos financieros positivo, por lo que aún si se sufre una reducción considerable en los ingresos junto con una fuerte alza en los gastos, la entidad contaría con la capacidad adecuada de cubrir el 100% con los gastos financieros durante el periodo.

Indicadores de cobertura	2023	2024	2025	2026	2027
EBITDA/GASTOS INTERESES	1.0	0.7	0.8	0.8	0.9
EBITDA/SERVICIO DE DEUDA	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4

Anexos

Balance General Bayport Enterprises, S.A. (Cifras en miles de B/.)	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	jun-22	jun-23
Activos	239,518	227,741	231,742	317,426	239,889	380,520
Activos No Corrientes	221,068	212,342	216,380	297,332	225,293	339,354
Propiedades de inversión	215,290	206,878	210,995	288,470	211,022	288,499
Cuentas por cobrar-partes relacionadas	4,421	-	-	934	8,863	43,333
Otras cuentas por cobrar	907	-	-	-	-	-
Mobiliario y equipo, neto	392	-	-	-	-	-
Inversión en asociada	-	4,199	4,199	4,199	4,199	4,199
Otros activos	58	1,266	1,185	3,729	1,209	3,323
Activos Corrientes	18,451	15,399	15,363	20,095	14,596	41,166
Arrendamientos por cobrar	554	1,935	2,472	2,684	2,633	3,347
Cuentas por cobrar-partes relacionadas	-	220	219	-	219	-
Otros activos	321	2,285	2,252	3,508	2,709	5,528
Depósitos a plazo	14,712	-	-	-	-	-
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado	373	-	-	-	-	-
Fondo de fideicomiso para uso específico	1,485	-	-	-	-	-
Efectivo y equivalentes a efectivo	1,007	10,959	10,420	13,902	9,035	32,291
Pasivos	45,492	42,364	38,854	59,850	46,471	122,495
Pasivos no Corrientes	40,925	37,186	33,129	50,155	41,463	109,929
Bonos corporativos (largo plazo)	39,974	36,224	32,171	44,426	40,500	104,411
Depósitos en garantía de arrendatarios	951	963	959	1,343	963	1,354
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	-	4,386	-	4,164
Pasivos Corrientes	4,568	5,178	5,725	9,695	5,008	12,566
Bonos corporativos (corto plazo)	3,501	3,782	4,085	3,550	3,500	5,315
Cuentas por pagar comerciales	337	618	908	4,262	605	4,024
Cuentas por pagar accionistas	-	-	-	350	-	350
Otros pasivos	730	779	732	1,533	904	2,877
Patrimonio	194,026	185,377	192,888	257,576	193,417	258,025
Acciones comunes	2,635	2,835	2,635	2,835	2,835	2,697
Capital Pagado en Exceso	-	-	-	-	-	19,231
Aporte adicional de capital	-	-	-	19,293	-	-
Utilidades retenidas	192,503	183,854	191,365	236,988	191,895	237,438
Impuesto complementario	(1,113)	(1,113)	(1,113)	(1,341)	(1,113)	(1,341)

Fuente: Bayport Enterprises, S.A. / Elaboración: PCR

Estado de Resultados Bayport Enterprises, S.A. (Cifras en miles de B/.)	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	jun-22	jun-23
Ingresos	14,319	9,731	11,227	12,559	5,994	9,208
Ingreso por renta de propiedades de inversión	13,309	8,908	11,014	12,140	5,862	8,277
Ingresos por servicios de arrendatarios	1,010	823	214	419	132	931
Gastos directos relacionados a las propiedades de inversión	-	(1,304)	(1,601)	(3,574)	(920)	(1,655)
Ingresos por actividades de operación neto	14,319	8,427	9,627	8,985	5,074	7,554
Gasto de administración	(2,338)	(683)	(1,669)	(2,096)	(707)	(1,405)
Pérdida en el deterioro de las cuentas por cobrar	(194)	-	-	-	-	-
Depreciación	(101)	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida) neta en ajuste a valor razonable a propiedades de inversión	(4,754)	(8,412)	4,116	7,329	-	-
Ganancia realizada en venta de valores con cambio en el resultado	-	-	-	1,573	-	-
Utilidad (pérdida) operativa	6,932	(668)	12,073	15,790	4,367	6,148
Ingresos financieros	-	436	278	305	297	82
Costos financieros	(2,102)	(2,405)	(2,197)	(2,493)	(1,232)	(1,223)
Ingreso (gasto) financiero neto	(2,102)	(1,969)	(1,919)	(2,187)	(936)	(1,140)
Ganancias antes de impuesto	4,831	(2,638)	10,154	13,603	3,432	5,008
Resultado del ejercicio	4,831	(2,638)	10,154	13,603	3,432	5,008

Fuente: Bayport Enterprises, S.A. / Elaboración: PCR

Indicadores Financieros Bayport Enterprises, S.A.	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	jun-22	jun-23
Rentabilidad						
ROAA	2.0%	-1.2%	4.4%	4.3%	3.8%	4.0%
ROEA	2.5%	-1.4%	5.3%	5.3%	4.8%	5.9%
Liquidez						
Capital de Trabajo (en miles)	13,883	10,001	9,418	10,400	9,369	28,600
Razón de liquidez	4.0	2.9	2.6	2.1	2.9	3.3
Solvencia						
Pasivo/Patrimonio (veces)	0.23	0.23	0.20	0.23	0.24	0.47
Pasivo/Activo Total	19.0%	18.6%	16.8%	18.9%	20.1%	32.2%
Patrimonio/Pasivos	426.5%	437.6%	496.4%	430.4%	416.2%	210.6%
Patrimonio/Activos	81.0%	81.5%	83.3%	81.4%	83.8%	67.8%
Cobertura						
EBITDA	2,178	-8,645	8,236	7,194	4,367	6,148
EBITDA/Gastos Financieros	1.04	3.59	3.75	2.89	3.78	5.10

Fuente: Bayport Enterprises, S.A. / Elaboración: PCR

Nota sobre información empleada para el análisis

La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales, sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. El informe se trabajó con el Prospecto Informativo y el Contrato de Fideicomiso en versión preliminar.