

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA DUODECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Nacional del mismo nombre, a los treinta (30) días del mes de marzo del año dos mil diecisiete (2017), ante mí, Licenciada NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO, Notaria Pública Duodécima del Circuito de Panamá, con cédula de Identidad Personal Número ocho – doscientos cincuenta – trescientos treinta y ocho (8-250-338), compareció personalmente **Michael Harrari**, 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 Harrari**, varón, panameño, mayor de edad, casado, con cedula de identidad personal ocho – ochocientos treinta – seiscientos noventa y tres (8-830-693), secretario, y **Carlos Flores**, varón, panameño, mayor de edad, casado, con cedula de identidad personal ocho – cuatrocientos cincuenta – trescientos sesenta y siete (8-450-367), 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 de los firmantes ha revisado el Estado Financiero anual correspondiente al periodo comprendido del 1 de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2016. – 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, representas razonablemente y en todos los aspectos, la condición financiera y los resultados de las operaciones de la sociedad Bayport Enterprises, S.A., para el periodo correspondiente del 1 de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2016. – D.- Que los firmantes Michael Harrari, Morris Isaac Harrari y Carlos Flores, son responsables del establecimiento y mantenimiento de los controles internos de la empresa Bayport Enterprises, S.A., y han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen

que toda la información de importancia sobre Bayport Enterprises, S.A., 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., dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros anuales. --F.- Que han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos, con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha. --G.- Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de Deloitte, lo siguiente: --G.1. Todas las deficiencias significativas que surjan en marco de diseño y operación de los controles internos que puedan afectar negativamente la capacidad de Bayport Enterprises, S.A., para registrar, procesar y reportar información financiera e indicando a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos. G.2. Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo de ejecución de controles internos de Bayport Enterprises, S.A., --H.- Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos, la existencia o no de cambios significativos de los controles internos de Bayport Enterprises, S.A., o cualquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas, con respecto a deficiencias o debilidades dentro de la empresa. -- Advertí a los comparecientes que la copia de este Escritura debe ser inscrita y leída como les fue en presencia de los testigos instrumentales DAINA GONZALEZ con cédula de identidad personal número siete - ciento tres - ochocientos ochenta y cuatro (7-103-884) y CHRISTINE SIMPSON con cédula de identidad personal número ocho- novecientos diecinueve - setecientos seis (8-919-706), ambas mayores de edad, panameñas y vecinas de ésta Ciudad, a quienes conozco, y son hábiles para ejercer el cargo, lo encontraron conforme, le impartieron su aprobación y para constancia lo firman junto con todos los testigos antes mencionados, ante mí, la Notaría, que doy fe.

REPUBLICA DE PANAMA  
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA DUODECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

MICHAEL HARARI

-----  
PRESIDENTE

MORRIS ISAAC HARARI

-----  
SECRETARIO

CARLOS FLORES

-----  
CONTRALOR

DAINA GONZALEZ

CHRISTINE SIMPSON

Licda. Norma Marlonis Velasco C.

Notaria Pública Duodécima



**BAYPORT ENTERPRISES, S.A.**

Panamá, 31 de marzo de 2016.

SUPERVAL 31MAR'17PM01:07

CONS: 84508

RECIBIDO POR: F. ALDEIZÓN

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**  
Calle 50, Edificio Global Plaza, Piso 8  
Ciudad  
Estimados Señores:

Por este medio nos complace enviarle El Informe de Actualización Anual (IN-A) correspondiente al año 2016, la Declaración Notarial Jurada y los Estados Financieros (auditados) de Bayport Enterprises, S.A. al 31 de diciembre de 2016 en original y copia. Adicional, dos (2) cd con la información ante descrita.

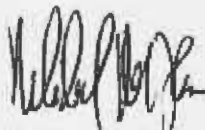
Como se explica la Nota titulada Políticas de Contabilidad significativas, los Estados Financieros de Bayport Enterprises, S.A. son preparados en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

En cumplimiento con el Acuerdo No. 6-201 (de 20 de marzo de 2001), manifestamos a usted la siguiente declaración:


"El Informe de Actualización Anual (IN-A) y los Estados Financieros (auditados) de Bayport Enterprises, S.A. al 31 de diciembre de 2016, han sido preparados con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general".

Atentamente,

**BAYPORT ENTERPRISES, S.A.**



Michael Harari  
Representante Legal



Carlos Flores  
Contralor

# Deloitte.

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

Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 e Informe de los Auditores Independientes del 30 de marzo de 2017

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

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

## **Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros 2016**

<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 2
Estado de situación financiera	3
Estado de ganancia o pérdida	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 - 27

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores  
Accionistas y Junta Directiva de  
**Bayport Enterprises, S.A.**

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **Bayport Enterprises, S.A.** (en adelante la "Empresa"), los cuales abarcan el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, y el estado de ganancia o pérdida, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Empresa al 31 de diciembre de 2016, y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

### Base para la opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen detalladamente en la sección de responsabilidades del auditor en la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Empresa de acuerdo con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Panamá, y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### Asuntos clave de la auditoría

Hemos determinado que no hay asuntos clave de la auditoría a comunicar en nuestro informe.

### Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno corporativo por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las NIIF's, y del control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan errores importantes, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Empresa para continuar como negocio en marcha, revelar, según sea aplicable, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y usar la contabilización de situaciones de negocio en marcha a menos que la Administración pretenda liquidar la Empresa o cesar las operaciones, o no tiene una alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Empresa.

## **Deloitte -**

### **Responsabilidades del auditor en la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener la seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto no tienen errores importantes, ya sea debido a fraude o error, y emitir un Informe del auditor que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría llevada a cabo de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error importante cuando éste exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran importantes si, individualmente o de manera acumulada, puede esperarse que influyan en las decisiones económicas de los usuarios realizadas tomando en cuenta estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error importante en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos 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 importante que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones erróneas, o la violación del control interno.
- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Empresa.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la contabilización de situaciones de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre importante en relación con eventos o condiciones que puedan dar lugar a una duda significativa acerca de la capacidad de la Empresa para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que dirijamos la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida en la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden causar que la Empresa deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido generales de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logren su presentación razonable.

El Socio del compromiso de auditoría que origina este informe de auditoría emitido por un auditor independiente es Alvaro A. Lasso O.

*Deloitte.*

30 de marzo de 2017

Panamá, Rep. de Panamá



Bayport Enterprises, S.A.

Estado de situación financiera  
al 31 de diciembre de 2016  
(En balboas)

Activos	Notas	2016	2015	Pasivos y patrimonio	Notas	2016	2015
<b>Activos corrientes:</b>				<b>Pasivos corrientes:</b>			
Efectivo	4	4,101,263	1,976,836	Préstamos bancarios	11	-	31,475,000
Cuentas por cobrar clientes y otras	5	981,719	1,861,475	Cuentas por pagar proveedores		1,201,017	805,089
Fondo de fideicomiso con uso específico	6	656,250	-	Gastos e impuestos acumulados por pagar	12	283,107	1,176,047
Gastos e impuestos pagados por anticipado	7	735,931	665,747				
				Total de pasivos corrientes		1,484,124	33,256,136
Total de activos corrientes		6,475,163	4,403,858				
<b>Activos no corrientes:</b>				<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Cuentas por cobrar otras	8	1,390,299	1,396,289	Préstamos bancarios	11	-	5,663,889
Propiedades, mobiliario y equipo neto	9	7,719,978	8,001,890	Bonos por pagar	13	49,620,262	-
Adelanto para compra de terreno	9	4,198,831	1,000,000	Cuentas por pagar partes relacionadas	14	-	6,667,714
Propiedades de inversión, netas	10	59,022,647	52,718,575	Cuentas por pagar accionistas	14	-	4,599,839
Otros activos		56,519	51,518	Pasivo por impuesto diferido	17	94,035	-
				Depositos en garantía por pagar		1,888,499	1,784,018
Total de activos no corrientes		63,386,272	63,168,072	Total de pasivos no corrientes		51,603,696	18,715,460
				Total de pasivos		53,087,820	51,971,596
				<b>Patrimonio:</b>			
				Capital en acciones	15	41,000	41,000
				Utilidades retenidas		17,737,438	16,448,116
				Impuesto complementario		(982,823)	(888,782)
				Total de patrimonio		16,795,615	15,600,334
<b>Total de activos</b>		<b>69,863,435</b>	<b>67,571,930</b>	<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>69,863,435</b>	<b>67,571,930</b>

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

## Bayport Enterprises, S.A.

### Estado de ganancia o pérdida por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

	Notas	2016	2015
Ingresos por alquiler	10	15,538,675	16,357,023
Otros ingresos		459,523	285,407
Depreciación y amortización	8, 10	(3,241,126)	(3,375,722)
Otros gastos	14, 16	(6,200,057)	(6,471,255)
Costos financieros		<u>(4,638,323)</u>	<u>(4,064,992)</u>
Utilidad antes de impuesto		1,918,692	2,730,461
Impuesto sobre la renta diferido	17	(94,935)	-
Impuesto sobre la renta corriente	17	<u>(534,435)</u>	<u>(783,878)</u>
Utilidad neta		<u>1,289,322</u>	<u>1,946,783</u>

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

## Bayport Enterprises, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016  
(En Balboas)

	Nota	Capital en acciones	Utilidades retenidas	Impuesto complementario	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2014		41,000	14,501,333	(768,764)	13,773,569
Utilidad neta		-	1,946,783	-	1,946,783
Impuesto complementario		-	-	(120,018)	(120,018)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	15	41,000	16,448,116	(888,782)	15,600,334
Utilidad neta		-	1,289,322	-	1,289,322
Impuesto complementario		-	-	(94,041)	(94,041)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	15	41,000	17,737,438	(982,823)	16,795,615

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

## Bayport Enterprises, S.A.

### Estado de flujos de efectivo

por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(En balboas)

	Notas	2016	2015
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Utilidad neta		1,289,322	1,946,783
Ajustes por:			
Costos financieros		4,536,323	4,064,992
Depreciación y amortización	8, 10	3,241,126	3,375,722
Impuesto sobre la renta corriente	17	534,435	783,678
Impuesto sobre la renta diferido	17	84,935	-
		<u>9,798,141</u>	<u>10,171,175</u>
<b>Cambios en activos y pasivos que involucran efectivo:</b>			
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar clientes y otras		878,756	(257,402)
Aumento en gastos e impuestos pagados por anticipado		(24,941)	(298,392)
Disminución (aumento) en cuenta por cobrar otras		5,890	(1,822)
Aumento en otros activos		(5,001)	(10,221)
Aumento en cuentas por pagar proveedores		595,928	349,226
(Disminución) aumento en gastos e impuestos acumulados por pagar		(912,942)	407,352
Aumento en depósitos en garantía por pagar		104,481	96,248
		<u>10,441,412</u>	<u>10,458,172</u>
Efectivo proveniente de las actividades de operación		<u>10,441,412</u>	<u>10,458,172</u>
Impuesto sobre la renta pagado		(579,676)	(830,405)
Intereses pagados		<u>(4,538,323)</u>	<u>(4,064,992)</u>
		<u>5,223,413</u>	<u>5,562,775</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Adquisiciones de activo fijo	8	(128,828)	(152,255)
Adelanto para compra de terreno		(3,198,831)	(1,000,000)
Adiciones en propiedades de inversión	10	<u>(134,656)</u>	<u>(221,558)</u>
		<u>(3,462,315)</u>	<u>(1,373,813)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Impuesto complementario		(94,041)	(120,018)
Fondo de fideicomiso	6	(656,250)	-
Préstamos bancarios	11	(37,138,889)	(3,575,395)
Bonos por pagar	13	49,620,262	-
Cuentas por pagar partes relacionadas		(6,867,714)	(887,686)
Cuentas por pagar accionistas		<u>(4,599,839)</u>	<u>-</u>
		<u>453,529</u>	<u>(4,483,102)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de financiamiento		<u>453,529</u>	<u>(4,483,102)</u>
Aumento (disminución) neta de efectivo		2,224,627	(288,140)
Efectivo al inicio del año		<u>1,876,636</u>	<u>2,172,776</u>
Efectivo al final del año	4	<u>4,101,263</u>	<u>1,878,936</u>

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

# Bayport Enterprises, S.A.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016  
(En balboas)

---

## 1. Información general

Bayport Enterprises, S.A. (la "Empresa") está constituida mediante Escritura Pública No.17,650 del 30 de diciembre de 1997 y opera conforme a las leyes de la República de Panamá. Su principal fuente de negocio es el arrendamiento de bienes inmuebles.

Mediante Escritura No.898 del 5 de febrero de 2015 se protocoliza el Convenio de Fusión por absorción entre las sociedades Bayport Enterprises, S.A., Riverside Mortgage, Corp., Ladera Investment, Inc. y Hartford, Inc. donde la sobreviviente es Bayport Enterprises, S.A.

La oficina principal está ubicada en Punta Pacifica, Torre de las Américas, planta baja.

## 2. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas

### 2.1 Normas e interpretaciones nuevas y/o revisadas pero aún no son efectivas

Aplicación de estándares nuevos y revisados: Se detallan las normas e interpretaciones publicadas hasta la fecha de formulación de los estados financieros de la Empresa, pero todavía no estaban en vigor en Panamá. La Empresa tiene la intención de adoptar las siguientes normas, si le son aplicables, en cuanto entren en vigor:

#### NIIF 9 Instrumentos financieros

En julio de 2014, el IASB culminó la reforma de la contabilización de instrumentos financieros y emitió la NIIF 9 Contabilidad de instrumentos financieros, que reemplazará a la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición luego de que expire la fecha de vigencia de la anterior.

#### Fase 1: clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros

Con respecto a la clasificación y medición, el número de categorías de activos financieros bajo NIIF 9 ha sido reducido; todos los activos financieros reconocidos que se encuentren dentro del alcance de la NIC 39 se medirán posteriormente al costo amortizado o al valor razonable conforme a la NIIF 9. Específicamente:

- Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro del modelo de negocios cuyo objetivo sea obtener los flujos de efectivo contractuales, (ii) posea flujos de efectivo contractuales que solo constituyan pagos del capital y participaciones sobre el importe del capital pendiente que deban medirse al costo amortizado (neto de cualquier pérdida por deterioro), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), en cumplimiento con esta opción.
- Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo sea cumplir al obtener flujos de efectivo contractual y vender activos financieros y (ii) posea términos contractuales del activo financiero que produzca, en fechas específicas, flujos de efectivo que solo constituyan pagos del capital e intereses sobre el importe principal pendiente, debe medirse a valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVTOCI), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), en cumplimiento con esta opción.
- Todos los otros instrumentos de deuda deben medirse a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL).

## Bayport Enterprises, S.A.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016  
(En balboas)

---

- Todas las inversiones del patrimonio se medirán en el estado de situación financiera al valor razonable, con ganancias y pérdidas reconocidas en el estado de ganancias y pérdidas, salvo si la inversión del patrimonio se mantiene para negociar, en ese caso, se puede tomar una decisión irrevocable en el reconocimiento inicial para medir la inversión al FVTOCI, con un ingreso por dividendos que se reconoce en ganancia o pérdida.

La NIIF 9 también contiene requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y requerimientos para la baja en cuentas. Un cambio importante de la NIC 39 está vinculado con la presentación de las modificaciones en el valor razonable de un pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en los resultados, que se atribuye a los cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo. De acuerdo con la NIIF 9, estos cambios se encuentran presentes en otro resultado integral, a menos que la presentación del efecto del cambio en el riesgo crediticio del pasivo financiero en otro resultado integral creara o produjera una gran incongruencia contable en la ganancia o pérdida. De acuerdo con la NIC 39, el importe total de cambio en el valor razonable designado a FVTPL se presente como ganancia o pérdida.

### Fase 2: metodología de deterioro

El modelo de deterioro de acuerdo con la NIIF 9 refleja pérdidas crediticias esperadas, en oposición a las pérdidas crediticias incurridas según la NIC 39. En el alcance del deterioro en la NIIF 9, ya no es necesario que ocurra un suceso crediticio antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias. En cambio, una entidad siempre contabiliza tanto las pérdidas crediticias esperadas como sus cambios. El importe de pérdidas crediticias esperadas debe ser actualizado en cada fecha del informe para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial.

### Fase 3: Contabilidad de cobertura

Los requerimientos generales de contabilidad de cobertura de la NIIF 9 mantienen los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura incluidas en la NIC 39. No obstante, los tipos de transacciones ideales para la contabilidad de cobertura ahora son mucho más flexibles, en especial, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de elementos no financieros ideales para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. Se han añadido muchos más requerimientos de revelación sobre las actividades de gestión de riesgo de la entidad. El trabajo sobre la macro cobertura, realizado por el IASB, aún se encuentra en fase preliminar (se redactó un documento de discusión en abril de 2014 para reunir las opiniones preliminares y las directrices de los participantes con un periodo de comentario que finalizó el 17 de octubre de 2014). El proyecto está bajo nueva deliberación en el momento de la escritura de este documento.

La NIIF 9 (en su versión revisada en 2014) se encuentra en vigencia para periodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2018 o posteriores y permite una aplicación anticipada. Si una entidad decide aplicar la NIIF 9 anticipadamente, deberá cumplir con todos los requerimientos de la NIIF 9 de manera simultánea, salvo algunos aspectos.

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

**Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016  
(En balboas)**

---

### **NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes**

Emitida en mayo de 2014, la NIIF 15 proporciona un marco integral para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, pues sustituye y elimina todos los requisitos de ingresos existentes en las NIIF (NIC 11 - Contratos de construcción, la NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias, CINIIF 13 - Programas de fidelización de clientes, CINIIF 15 Acuerdos para la Construcción de Inmuebles, CINIIF 18 - Transferencias de activos procedentes de Clientes y SIC 31 - Ingresos - Permutas de Servicios de Publicidad) y se aplica a todos los ingresos derivados de contratos con clientes. También proporciona unos criterios para el reconocimiento de costos incurridos en el cumplimiento de un contrato que no esté dentro del alcance de otra norma (por ejemplo NIC 2 Inventarios, NIC 16 - Propiedad, planta y equipo y NIC - 38 Activos Intangibles).

Efectiva para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2018. Se permite su aplicación anticipada y en tal caso se revelará el hecho. Esta nueva norma es más prescriptiva que la actual NIIF y ofrece más guías de aplicación. Los requisitos de información son también más extensos. La adopción será un asunto importante con posibles cambios en la contabilidad, los sistemas y los procesos.

### **NIIF 16 – Arrendamientos**

Emitida el 13 de enero de 2016, la NIIF 16 – Arrendamientos, especifica cómo se reconocerá, medirá, presentará y revelará los arrendamientos por parte de las entidades. La Norma proporciona un modelo contable único de arrendatario, con la distinción entre arrendatarios operativos y financieros, que requiere a los arrendatarios a reconocer activos y pasivos para todos los arrendamientos, a menos que el plazo del arrendamiento sea de 12 meses o menos o el activo subyacente tiene un valor bajo a tenerse en cuenta por el simple reconocimiento de un gasto, por lo general linealmente, durante el plazo de arrendamiento. Los arrendadores siguen clasificando los arrendamientos como operativos o financieros, con el enfoque de la NIIF16 a la contabilidad del arrendador que representa sustancialmente sin cambios con respecto a su predecesora, la NIC 17. La NIIF 16 reemplaza a la NIC 17 y sus interpretaciones correspondientes.

La norma es efectiva para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019, con aplicaciones temprana permitida si la NIIF 15 se ha aplicado.

## **2.2 Mejoras anuales a las NIIF**

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a una serie de las NIIF, los cuales han sido resumidas a continuación:

### **NIIF 2 – Pagos Basados en Acciones**

Las enmiendas al IFRS 2 aclaran que la contabilidad por los efectos que las condiciones de consolidación de la concesión y las condiciones de no consolidación de la concesión tienen en los pagos basados en acciones liquidados en efectivo deben seguir el mismo enfoque que para los pagos basados en acciones liquidados en patrimonio. Esto significa que Las condiciones de mercado y las condiciones de no consolidación de la concesión se tienen en cuenta cuando se estime el valor razonable del pago basado en acciones liquidado en efectivo; mientras que las condiciones de servicio y las condiciones que no son de mercado no se tienen en cuenta cuando se estime el valor razonable, pero en lugar de ello se tienen en cuenta mediante ajustar el número de las recompensas incluidas en la medición del pasivo.

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

**Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016  
(En balboas)**

---

Los efectos de todas las condiciones serán revisados al final de cada período de presentación de reporte (diferente a los pagos basados en acciones liquidados en patrimonio, para los cuales el valor razonable sea fijado a la fecha del otorgamiento), significando que el pasivo acumulado reconocido es igual al efectivo eventualmente pagado.

La norma es efectiva para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2018, con aplicaciones tempranas permitida

### **NIC 7 - Iniciativa de divulgación**

La enmienda a la NIC 7, "Iniciativa de divulgación", introduce nuevos requisitos de revelación que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones provenientes de las actividades de financiamiento, incluyendo tanto los cambios originados por flujos de efectivo y por cambios no monetarios. Establece que una manera de cumplir con el requerimiento de divulgación es proporcionando una reconciliación entre los saldos iniciales y finales en el estado de situación financiera de las obligaciones originadas de las actividades de financiamiento. Cuando una entidad revela tal reconciliación, deberá proveer información suficiente que permita a los usuarios de los estados financieros vincular conceptos incluidos en la reconciliación con el estado de situación financiera y el estado de flujos de efectivo. La Empresa adoptará esta enmienda a partir del 1 de enero de 2017.

### **NIC 12 - Reconocimiento de impuestos diferidos activos para pérdidas no realizadas**

La enmienda a la NIC 12, "Reconocimiento de impuestos diferidos activos para pérdidas no realizadas", aclara que cuando una entidad evalúa si ganancias fiscales estarán disponibles contra las que se pueda utilizar una diferencia temporal deducible, deberá considerar si la legislación fiscal restringe las fuentes de ganancias fiscales contra las que pueda hacer deducciones sobre la reversión de la diferencia temporal deducible. Si la legislación fiscal no impone tales restricciones, la entidad evaluará una diferencia temporal deducible en combinación con todas sus otras diferencias temporales deducibles. Sin embargo, si la legislación fiscal restringe la utilización de pérdidas a deducir contra un tipo específico de ingreso, una diferencia temporal deducible deberá ser evaluada en combinación solamente con otras diferencias temporales deducibles del tipo correspondiente. La estimación de probables ganancias fiscales futuras puede incluir la recuperación de algunos de los activos de la Empresa por arriba de su valor en libros si existen suficientes evidencias de que es probable que la entidad logre esto. La Empresa adoptará esta enmienda a partir del 1 de enero de 2017.

## **3. Base de presentación y políticas de contabilidad más significativas**

### **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

### **Base de preparación**

Estos estados financieros están presentados en la unidad monetaria balboa (B.). El balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par y es de libre cambio con el dólar de los Estados Unidos de América.



# Bayport Enterprises, S.A.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016  
(En bolíboas)

---

## Políticas de contabilidad significativas

Las políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros se presentan a continuación. Estas políticas de contabilidad fueron utilizadas consistentemente con el período anterior.

### 3.1 Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el estado de situación financiera cuando la Empresa se convierte en parte de acuerdo con las condiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

### 3.2 Activos financieros

La Empresa clasifica al momento de reconocimiento inicial sus activos financieros para la medición posterior a costo amortizado o a valor razonable dependiendo del modelo de negocio de la Empresa para gestionar los activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales del instrumento.

Un activo financiero se mide posteriormente a costo amortizado, usando la tasa de interés efectiva si el activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantenerlos para obtener los flujos de efectivo contractuales y los términos contractuales del mismo otorgan, en fechas específicas, flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el valor del capital pendiente. Sin perjuicio de lo anterior, la Empresa puede designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados.

#### Efectivo

El efectivo comprende los fondos de caja menuda y depósitos en bancos a la vista.

#### Deterioro de activos financieros

Para los activos a costo amortizado, el deterioro de valor es evaluado a la fecha del período que se informa, si hay evidencia de deterioro. Cuando existe evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro del valor de activos financieros al costo amortizado, el valor de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original de la inversión. Las pérdidas de deterioro de valor se reconocen en el resultado del período.

La Empresa evalúa primero si existe evidencia objetiva individual de deterioro de valor para activos financieros o colectivamente para los activos financieros que no sean individualmente significativos o cuando no existe evidencia objetiva de deterioro de valor para un activo financiero que haya sido evaluado individualmente. Cuando se realiza la evaluación colectiva de deterioro, las cuentas por cobrar se agrupan por características de riesgo de crédito similares, que permitan identificar la capacidad de pago del deudor, de acuerdo con los términos contractuales de negociación de la cuenta por cobrar. La Empresa utiliza el método de pérdida esperada denominado cascada para determinar colectivamente las pérdidas de deterioro de valor.

## Bayport Enterprises, S.A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

---

La evidencia objetiva de que un activo o un grupo de activos están deteriorados incluye:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del obligado;
- Infracciones de las cláusulas contractuales, tales como incumplimientos o moras en el pago de los intereses o el principal;
- El prestamista le otorga concesiones o ventajas que no habría otorgado bajo otras circunstancias;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera;
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión.

Si en periodos posteriores, el valor de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución pueda ser objetivamente relacionada con el evento que originó el reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro reconocida previamente será revertida, garantizando que el valor en libros del activo financiero exceda el costo amortizado que habría sido determinado si no se hubiese contabilizado la pérdida por deterioro del valor en la fecha de reversión. El monto de la reversión se reconocerá en el resultado del periodo.

Los activos financieros diferentes de aquellos a costo amortizado se miden posteriormente a valor razonable con cambios reconocidos en el resultado del periodo.

En la categoría de valor razonable a través de resultados se incluyen las inversiones que se realizan para optimizar los excedentes de liquidez, es decir, todos aquellos recursos que, de manera inmediata, no se destinan al desarrollo de las actividades que constituyen el objeto social de la Empresa. La inversión de los excedentes de liquidez se hace bajo los criterios de transparencia, seguridad, liquidez y rentabilidad, bajo las directrices de un adecuado control y en condiciones de mercado sin ánimo especulativo.

#### Baja en activos financieros

Los activos financieros son dados de baja sólo cuando los derechos contractuales a recibir flujos de efectivo han expirado; o cuando se han transferido los activos financieros y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherente a propiedad del activo a otra entidad. Si la Empresa no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa con el control del activo transferido, éste reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo relacionado por los montos que pudiera tener que pagar. Si la Empresa retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, éste continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo garantizado por el importe recibido.

#### Clasificación de activos financieros entre corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los activos financieros se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como activos corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como activos no corrientes los de vencimiento superior a dicho periodo.

### **3.3 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio**

La Empresa clasifica al momento de reconocimiento inicial pasivos financieros para la medición posterior a costo amortizado o a valor razonable con cambios en resultados.

## Bayport Enterprises, S.A.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016  
(En balboas)

---

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen a los pasivos mantenidos para negociar, los pasivos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados y los derivados. Las ganancias o pérdidas por pasivos mantenidos para negociar se reconocen en el estado ganancia o pérdida y otro resultado integral. En el reconocimiento inicial, la Empresa no designó pasivos financieros como al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos a costo amortizado, se miden usando la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral cuando los pasivos se dan de baja, como también a través del proceso de amortización bajo el método de la tasa de interés efectiva, que se incluye como costo financiero en el estado ganancia o pérdida y otro resultado integral.

### Cuentas por pagar proveedores

Las cuentas por pagar proveedores son reconocidas inicialmente al valor razonable y posteriormente son registradas a su valor nominal.

### Clasificación de pasivos entre corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los pasivos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir como pasivos corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como pasivos no corrientes los de vencimiento superior a dicho período.

### Baja en pasivos financieros

Un activo financiero o una parte de él, es dado de baja del estado de situación financiera cuando se vende, transfiere, expiran o la Empresa pierde control sobre los derechos contractuales o sobre los flujos de efectivo del instrumento.

Si la entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la entidad reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Empresa retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la entidad continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como el resultado acumulado que habían sido reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el patrimonio se reconoce en el resultado del período. En caso de la baja parcial en cuentas de un activo financiero (es decir, cuando la Entidad retiene una opción para readquirir parte de un activo transferido), la Entidad distribuye el importe en libros anterior del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo bajo una participación continua, y la parte que ya no reconocerá sobre la base del valor razonable relativo de dichas partes a la fecha de la transferencia.

La diferencia entre el importe en libros asignada a la parte que ya no continuará siendo reconocida y la suma de la contraprestación recibida por la parte que ya no seguirá siendo reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada asignada que hubiese sido reconocida en otro resultado integral se reconoce en el resultado del período. La ganancia o pérdida acumulada que hubiese sido reconocida en otro resultado integral es distribuida entre la parte que continúa siendo reconocida y la parte que ya no será reconocida con base en los valores razonables relativos de ambas partes.

## Bayport Enterprises, S.A.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016  
(En balboas)

---

Un pasivo financiero o una parte de él es dado de baja del estado de situación financiera cuando la obligación contractual ha sido liquidada o haya expirado. Si la entidad no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la entidad reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la entidad retiene substancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la entidad continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones substancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal intercambio o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los valores respectivos en libros se reconocen en el estado ganancias o pérdidas y otro resultado integral.

### Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros son objeto de compensación de manera que se informe el valor neto en el estado de situación financiera, solamente si (i) existe, en el momento actual, un derecho legalmente exigible de compensar los valores reconocidos, y (ii) existe la intención de liquidarlos por el valor neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

### Capital accionario

Las acciones comunes de capital son reconocidas al valor razonable de la contraprestación recibida por la Empresa.

### Baja en pasivos financieros

Los pasivos financieros son dados de baja cuando, y solamente cuando, las obligaciones de la entidad se liquidan, cancelan o expiran.

### **3.4 Cuentas por cobrar clientes y otras**

Las cuentas por cobrar clientes y otras son medidas al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor.

### **3.5 Propiedades, mobiliario y equipo**

Las partidas de propiedades, mobiliario y equipo se presentan al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

La depreciación es cargada a gasto para ser disminuida del costo de los activos, sobre la vida de servicio estimada de los bienes relacionados utilizando el método de línea recta con base a las siguientes tasas:

	Vida útil
Mobiliario y equipo	5 - 10 años

Los activos que están sujetos a amortización se revisan para el deterioro siempre y cuando los cambios según las circunstancias indiquen que el valor en libros no es recuperable. El valor en libros de los activos se reduce inmediatamente al monto recuperable, que es el mayor entre el activo al valor razonable menos el costo y el valor en uso.

## Bayport Enterprises, S.A.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016  
(En balboas)

---

La ganancia o pérdida que se genera de la disposición o retiro de un activo es determinada como la diferencia entre el ingreso producto de la venta y el valor en libros del activo y es reconocida en el estado de ganancia o pérdida.

### 3.6 *Propiedades de inversión, netas*

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para generar alquileres y/o incrementos de valor (incluyendo las propiedades en construcción para tales propósitos) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y pérdida por deterioro que hayan experimentado.

La depreciación es cargada a gasto para ser disminuida del costo de los activos, sobre la vida estimada de los bienes relacionados utilizando el método de línea recta con base a las siguientes tasas:

	Vida útil
Edificios y mejoras	4 - 20 años

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su venta o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de su uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa venta. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del periodo en el cual se dio de baja la propiedad.

### 3.7 *Préstamos bancarios*

Los préstamos bancarios son inicialmente reconocidos al costo, siendo el valor razonable la contraprestación recibida. Después del reconocimiento inicial, son subsecuentemente valorados al costo amortizado.

### 3.8 *Valor razonable*

El valor razonable es el precio que se recibiría al vender un activo o se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado usando otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Empresa toma en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado toman en cuenta esas características al valorar el activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable para efectos de medición y/o revelación en estos estados financieros se determina sobre esa base, excepto por las transacciones de pagos basados en acciones, las transacciones de arrendamiento y las mediciones que tienen ciertas similitudes con el valor razonable pero que no son valor razonable, como el valor realizable o el valor en uso. El valor razonable de todos los activos y pasivos financieros se determina a la fecha de presentación de los estados financieros, para reconocimiento o revelación en las notas a los estados financieros.

El valor razonable se determina:

- Con base en precios cotizados en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Empresa puede acceder en la fecha de la medición (nivel 1).

## Bayport Enterprises, S.A.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016  
(En balboas)

- Con base en técnicas de valuación comúnmente usadas por los participantes del mercado que utilizan variables distintas de los precios cotizados que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente (nivel 2).
- Con base en técnicas de valuación internas de descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valoración, utilizando variables estimadas por la Empresa no observables para el activo o pasivo, en ausencia de variables observadas en el mercado (nivel 3).

### 3.9 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por alquiler y otros ingresos se reconocen con base en el método de devengado según la sustancia de los acuerdos respectivos.

### 3.10 Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tenga lugar en forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce como gasto en forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo. Asimismo, se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno, como puede ser un pasivo por una garantía.

### 3.11 Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta es reconocido en las operaciones del periodo corriente. El impuesto corriente se refiere al impuesto por pagar sobre los ingresos gravables del periodo, utilizando la tasa vigente 25% a la fecha del estado de situación financiera. No existen diferencias temporales entre la base fiscal y financiera que ameriten el reconocimiento de un impuesto sobre la renta diferido.

## 4. Efectivo

Los saldos de efectivo se presentan a continuación:

	2016	2015
Credicorp Bank, S.A.	720,802	1,088,433
The Bank of Nova Scotia	151,407	75,250
Banistmo, S.A.	<u>3,229,054</u>	<u>712,953</u>
Total	<u>4,101,263</u>	<u>1,876,636</u>

## Bayport Enterprises, S.A.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016  
(En balboas)

### 5. Cuentas por cobrar clientes y otras

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

	2016			2015
	Corriente	No corriente	Total	
Alquileres por cobrar	981,719	-	981,719	1,861,475
Cuentas por cobrar otras	-	1,390,299	1,390,299	1,398,289
Total	981,719	1,390,299	2,372,018	3,257,764

La Administración evaluó su cartera de clientes y concluyó que la Empresa no requiere de una provisión para cuentas malas o incobrables.

La porción no corriente de cuentas por cobrar otras corresponde a saldos por cobrar al Ministerio de Vivienda (MIVI). Estos saldos son recuperables al vencimiento de los contratos de alquileres o la cancelación de los mismos por parte de la Empresa o del inquilino, en base a la documentación que se mantiene del Estado que respalda los pagos del MIVI.

### 6. Fondo de fideicomiso con uso específico

Los saldos de fondo de fideicomiso con uso específico se presentan a continuación:

	Porción corriente	Porción no corriente	2016	2015
Cuentas de servicio de deuda	658,250	-	658,250	-
Total	658,250	-	658,250	-

#### Fondo de fideicomiso - Cuenta de servicio de deuda

La Empresa traspasará de la cuenta de concentración de cada proyecto a la cuenta de servicio de deuda correspondiente el monto de capital e intereses indicado en la instrucción emitida por el agente de pago.

La Administración considera que los montos registrados de los fondos se aproximan a su valor razonable.

## Bayport Enterprises, S.A.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016  
(En balboas)

### 7. Gastos e impuestos pagados por anticipados

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

	2016	2015
Impuesto sobre la renta estimada	261,126	215,884
Impuesto de Transferencia de Bienes Muebles y Servicios - ITBMS	25,040	46,492
Otros gastos pagados por anticipado	449,766	403,371
Total	735,931	665,747

### 8. Propiedades, mobiliario y equipo, neto

Las propiedades, mobiliario y equipo, neto se detallan a continuación:

	Terrenos	Mobiliario y equipo	Total
<b>Costo de adquisición</b>			
Al 31 de diciembre de 2014	7,292,451	5,146,944	12,439,395
Adquisiciones	-	152,255	152,255
Al 31 de diciembre de 2015	7,292,451	5,299,199	12,591,650
Adquisiciones	-	128,828	128,828
Al 31 de diciembre de 2016	7,292,451	5,428,027	12,720,478
<b>Depreciación acumulada</b>			
Al 31 de diciembre de 2014	-	(4,038,210)	(4,038,210)
Cargos en el año	-	(551,750)	(551,750)
Al 31 de diciembre de 2015	-	(4,589,960)	(4,589,960)
Cargos en el año	-	(410,542)	(410,542)
Al 31 de diciembre de 2016	-	(5,000,502)	(5,000,502)
<b>Valor en libros</b>			
Al 31 de diciembre de 2016	7,292,451	427,525	7,719,976
Al 31 de diciembre de 2015	7,292,451	709,239	8,001,690



## Bayport Enterprises, S.A.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016  
(En balboas)

### 9. Adelanto para compra de terreno

Los saldos de adelanto para compra de terreno se presentan a continuación:

	2016	2015
Anticipo para compra de terreno	4,198,831	1,000,000
Total	4,198,831	1,000,000

La Empresa está en proceso de adquisición de fincas ubicadas en el área metropolitana para evaluar futuros emprendimientos.

### 10. Propiedades de Inversión, netas

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

	Edificios y mejoras	Construcción en proceso	Total
<b>Costo de adquisición</b>			
Al 31 de diciembre de 2014	80,398,700	791,985	81,190,685
Adiciones	190,365	31,193	221,558
Al 31 de diciembre de 2015	80,589,065	823,178	81,412,243
Adiciones	134,656	-	134,656
Al 31 de diciembre de 2016	80,723,721	823,178	81,546,899
<b>Depreciación acumulada</b>			
Al 31 de diciembre de 2014	(25,869,696)	-	(25,869,696)
Cargos en el año	(2,823,972)	-	(2,823,972)
Al 31 de diciembre de 2015	(28,693,668)	-	(28,693,668)
Cargos en el año	(2,830,584)	-	(2,830,584)
Al 31 de diciembre de 2016	(31,524,252)	-	(31,524,252)
<b>Valor en libros</b>			
Al 31 de diciembre de 2016	49,199,469	823,178	50,022,647
Al 31 de diciembre de 2015	51,895,397	823,178	52,718,575

## Bayport Enterprises, S.A.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016  
(En balboas)

El valor razonable de las propiedades de inversión está basado en tasaciones realizadas por Avalúos e Inspecciones del Istmo, S.A., compañía independiente con capacidad y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión. A continuación el detalle:

Propiedades de inversión	2016	2015
P.H. Plaza Credicorp Bank Panamá	50,150,000	56,000,000
P.H. Albrook Commercial Park	13,900,000	11,500,000
Plaza New York	18,000,000	17,000,000
P.H. Torre de las Américas - Torre A, B y C	151,000,000	148,000,000
Total	233,050,000	232,500,000

Los Informes de avalúos de propiedades de inversión tienen fecha del 27 de febrero de 2017.

Los Ingresos por alquiler de propiedades de inversión del periodo ascendieron a B/ 15,538,675 (2015: B/ 16,357,023).

### 11. Préstamos bancarios

Los préstamos bancarios se detallan a continuación:

	2016	2015
Unicorp Bank Overseas, Ltd.	-	17,800,000
The Bank of Nova Scotia	-	13,375,000
Banistmo, S.A.	-	5,963,889
Total	-	37,138,889

Al 31 de diciembre de 2016, la Empresa ha cancelado la totalidad de los préstamos bancarios que mantenía en la vigencia fiscal 2015.

### 12. Gastos e impuestos acumulados por pagar

El saldo de los gastos e impuestos acumulados por pagar se detallan a continuación:

	2016	2015
Adelantos recibidos de clientes	254,924	1,167,864
Retenciones por pagar	8,183	8,183
Total	263,107	1,176,047

## Bayport Enterprises, S.A.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016  
(En balboas)

### 13. Bonos por pagar

El saldo de bonos por pagar se detalla a continuación:

	2016	2015
Bonos corporativos con vencimiento en 2028	50,000,000	-
Menos: Costo de emisión de deuda	(379,738)	-
<b>Total</b>	<b>49,620,262</b>	<b>-</b>

Mediante Resolución No. SMV-778-16 de 1º de diciembre de 2016, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó a Bayport Enterprises, S.A. la oferta pública de bonos corporativos rotativos, hasta por la suma de doscientos millones de dólares (B/.200,000,000) a emitirse bajo un programa rotativo. Los Bonos serán emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones en denominaciones de mil dólares (B/.1,000) o sus múltiplos según la demanda del mercado.

Los Bonos se emitirán en varias series, las cuales podrán ser Comerciales o Subordinadas. El monto de cada serie será notificada por el emisor a la Superintendencia de Mercado de Valores y Bolsa de Valores de Panamá mediante suplemento a más tardar tres (3) días hábiles antes de la fecha de oferta de la respectiva serie a emitir.

Con base en lo anterior y con fecha 19 de diciembre de 2016, Bayport Enterprise, S.A. emitió una primera serie comercial Bonos Corporativos por B/.50,000,000 a un plazo de 12 años, con un periodo de gracia de un año y amortización gradual.

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

	Capital	Intereses
Año 2017	-	2,661,458
Año 2018	3,000,000	2,601,411
Año 2019	3,240,696	2,436,906
Año 2020	3,500,703	2,373,469
Año 2021	3,781,570	2,185,681
Año 2022	4,084,973	2,040,553
Año 2023	4,412,718	1,850,880
Año 2024	4,766,758	1,645,631
Año 2025	5,149,204	1,365,488
Año 2026	5,662,335	1,034,772
Año 2027	6,008,611	668,722
Año 2028	6,492,432	266,676
<b>Total de pagos a futuro</b>	<b>50,000,000</b>	<b>21,110,657</b>

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

## Bayport Enterprises, S.A.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016  
(En balboas)

---

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

- i. Primera hipoteca y anticresis sobre ciertos bienes inmuebles de propiedad de Bayport Enterprises, S.A. cuyo valor de avalúo independiente deberá cubrir en todo momento al menos ciento veinte por ciento (120%) del saldo de capital de las Series Comerciales de Bonos emitidas a la fecha (los "Bienes Inmuebles").
- ii. Cesión irrevocable en garantía de los Cánones de Arrendamiento, presentes y futuros, derivados de los Contratos de Arrendamiento suscritos entre el Emisor y los arrendatarios de dichos Bienes Inmuebles. Los Cánones de Arrendamiento, tendrán que cubrir al menos 1.25 veces el pago de capital e intereses de las Series Comerciales, medida de manera anual.

En caso de que ocurra uno o más de los Eventos de Vencimiento Anticipado, el Fiduciario notificará a los arrendatarios de la cesión de los Cánones de Arrendamiento para que estos últimos puedan hacer buen pago a la Cuenta Única del Fideicomiso.

- iii. En caso de que la relación EBITDA/ Servicio de Deuda de los últimos doce (12) meses que cubra el pago de capital e intereses próximos a vencer, sea menor que 1.25 veces, medida de manera anual, el Emisor deberá: (i) ceder Ingresos adicionales al Fideicomiso, a satisfacción del fiduciario y/o (ii) incrementar el canon de arrendamiento de las empresas de su grupo económico que alquilan espacios en los inmuebles del Emisor a precios de mercado registrados a la fecha en que se comunique dicho incumplimiento y/o (iii) causar que las 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.
- iv. Endoso de las pólizas de seguro de los Bienes Inmuebles hipotecados que cubran al menos el ochenta por ciento (80%) del valor actualizado de las mejoras construidas sobre ellos.

## Bayport Enterprises, S.A.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016  
(En balboas)

### 14. Saldos y transacciones entre partes relacionadas

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

	2016	2015
<b>Pasivos:</b>		
<b>Cuentas por pagar:</b>		
Lowgate, Inc.	-	2,793,465
Jesky Securities Ltd.	-	2,945,680
First Federal Financial, Corp.	-	928,589
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>6,667,714</b>
Cuentas por pagar accionistas	-	4,599,839
<b>Transacciones entre partes relacionadas</b>		
Gastos de servicios administrativos	1,633,278	1,668,514

### 15. Capital en acciones

El capital pagado está compuesto de la siguiente manera:

	Acciones comunes		Valor nominal	2016	2016
	Autorizadas	Emitidas			
Bayport Enterprises, S.A.	400	400	SVN	41,000	41,000

## Bayport Enterprises, S.A.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016  
(En balboas)

### 16. Otros gastos

Los otros gastos se detallan a continuación:

	2016	2015
Servicios administrativos	1,633,278	1,668,514
Reparaciones y mantenimientos	818,407	1,243,991
Seguros generales	1,008,229	1,010,626
Honorarios profesionales y legales	808,036	742,235
Gastos no deducibles	676,630	451,777
Impuestos generales	360,442	354,878
Comisiones	215,758	247,981
Gastos bancarios	325,717	244,000
Otros gastos	49,532	194,147
Electricidad, agua y teléfono	137,931	165,876
Vigilancia	124,903	110,722
Propaganda, atenciones y compromisos	40,766	33,175
Cuentas malas	428	3,333
Total	6,200,057	6,471,255

### 17. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta, inclusive la del año terminado el 31 de diciembre de 2016, están sujetas a revisión por las autoridades fiscales para los tres últimos años fiscales de las Empresas, según regulaciones vigentes.

De acuerdo a la Ley No. 8 del 15 de marzo de 2010 el Artículo No.699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen B/.1,500,000 anuales, pagarán la suma mayor que resulte entre:

- La renta neta gravable calculada según el método tradicional la tarifa general de 25%; o
- La renta neta gravable que resulte de aplicar al total de Ingresos gravables el 4.67%.

Si al momento de practicar el cálculo para determinar el impuesto sobre la renta, la Empresa determinara que incurrirá en pérdida, podrá solicitar a la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá, la no aplicación del cálculo alterno del impuesto sobre la renta. Igual solicitud podrá presentar el contribuyente, cuya tasa efectiva del impuesto sobre la renta exceda el 25%.

## Bayport Enterprises, S.A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

A continuación se presenta la conciliación del impuesto sobre la renta calculada aplicando la tasa correspondiente a los ingresos gravables, según el estado de ganancias o pérdidas, con el impuesto mostrado en dicho estado:

	2016	2015
<b>Método tradicional:</b>		
Efecto de la utilidad antes de impuesto según el estado de ganancias o pérdidas	479,673	682,615
Efecto en ingresos exentos	(40,173)	-
Efecto de los gastos no deducibles	-	101,063
Impuesto diferido pasivo	94,935	-
	<hr/>	<hr/>
Impuesto sobre la renta (25%)	534,435	783,678

El impuesto sobre la renta diferido pasivo resultante de diferencias temporales que serán reconocidas en periodos futuros, se detallan a continuación:

	2016	2015
Impuesto sobre la renta diferido pasivo, no corriente:		
Costo de Emisión de Bonos	(94,935)	-
	<hr/>	<hr/>
Impuesto sobre la renta diferido pasivo, no corriente, neto	(94,935)	-

#### 18. Administración de Riesgo Financiero

En el transcurso normal de las operaciones, la compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo de flujos de efectivo sobre tasas de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La Empresa mantiene un conjunto de políticas de administración de riesgo, con el fin de minimizar el efecto de estos riesgos en su desempeño financiero.

##### Riesgo de flujos de efectivo sobre tasas de interés

Los ingresos y los flujos de efectivo operativos de la Empresa son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés, ya que la compañía no tiene activos importantes que generen interés.

##### Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se origina del efectivo y equivalente de efectivo, depósito en bancos y consiste en que la contraparte sea incapaz de hacer frente a la obligación contraída, ocasionando pérdidas financieras a la Empresa.

Para la administración del riesgo de crédito en depósitos en bancos, la Compañía Solamente realiza transacciones con entidades del Sistema Bancario Nacional con indicadores de solidez y solvencia normales o superiores del promedio de mercado.

## Bayport Enterprises, S.A.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016  
(En balboas)

---

### Riesgo de liquidez

La Empresa requiere tener suficiente efectivo para hacer frente a sus obligaciones. Para ello cuenta con suficiente efectivo en caja y equivalente de efectivo y bancos o activos de fácil realización. En adición, recibe aportes importantes de accionistas quienes no solo están comprometidos con el proyecto sino también cuentan con sólida solvencia económica.

### Administración de riesgo de capital

Los objetivos de la Empresa cuando administra su capital es garantizar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio, así como mantener una estructura de capital óptima que reduzca el costo de capital.

La Empresa monitorea su capital sobre la base de razón de apalancamiento. El apalancamiento es el resultado de dividir la deuda neta entre el total del capital. La deuda neta se calcula como el total de préstamos que se muestran en el estado de situación menos el efectivo. El total de capital está determinado como el total del patrimonio, más la deuda neta.

## 19. Valor razonable de Instrumentos financieros

### Medición del valor razonable

La metodología establecida en la NIIF 13 Medición del valor razonable especifica una jerarquía en las técnicas de valoración con base en si las variables utilizadas en la determinación del valor razonable son observables o no observables. La Empresa determina el valor razonable con una base recurrente y no recurrente, así como para efectos de revelación:

- Con base en precios cotizados en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Empresa puede acceder en la fecha de la medición (nivel 1).
- Con base en técnicas de valuación comúnmente usadas por los participantes del mercado que utilizan variables distintas de los precios cotizados que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente (nivel 2).
- Con base en técnicas de valuación internas de descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valoración, utilizando variables estimadas por la Empresa no observables para el activo o pasivo, en ausencia de variables observadas en el mercado (nivel 3).

No han ocurrido transferencias entre los niveles de jerarquía del valor razonable, dado que no se han dado transferencias de entrada y salidas.



## Bayport Enterprises, S.A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

El valor en libros y el valor razonable estimado de la deuda de la Empresa que no se reconocen a valor razonable en el estado de situación financiera separado, pero requieren su revelación a valor razonable, a la fecha de corte son:

	2016			Total
	Valor en libros	Nivel 1	Nivel 2	
<b>Activos financieros</b>				
Efectivo	4,101,263	4,101,263	-	4,101,263
Cuentas por cobrar clientes	981,719	981,719	-	981,719
Propiedades de inversión, netas	50,022,647	233,050,000	-	233,050,000
<b>Total de activos financieros</b>	<b>55,105,629</b>	<b>238,132,982</b>	<b>-</b>	<b>238,132,982</b>
<b>Pasivos financieros</b>				
Bonos por pagar	49,620,262	-	49,620,262	49,620,262
<b>Total de pasivos financieros</b>	<b>49,620,262</b>	<b>-</b>	<b>49,620,262</b>	<b>49,620,262</b>

El valor razonable de los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2015, inclusive los préstamos bancarios, se aproxima al valor registrado en libros debido a que sus vencimientos son a términos cortos.

#### 20. Eventos subsecuentes

La Empresa evaluó todos los eventos y transacciones que tomaron lugar entre la fecha del estado de situación financiera y la fecha en que los estados financieros fueron emitidos y determinó que no se requiere revelaciones adicionales.

#### 21. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2016 fueron aprobados por la Gerencia General y autorizados para su emisión el 30 de marzo de 2017.

\*\*\*\*\*

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
TRIBUNAL ELECTORAL

Michael Morris  
Harari Btash



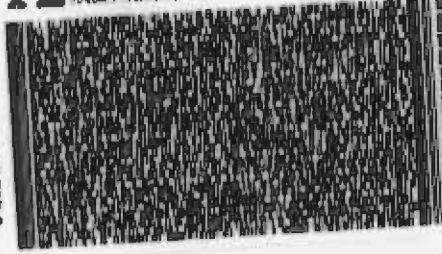
NOMBRE USUAL  
FECHA DE NACIMIENTO: 09-JUN-1988  
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMA, PANAMA  
GENO: M TIPO DE BARRA: 3-252-204  
EXPIEDA: 08-JUN-2013 EXPIRA: 08-JUN-2017



*Michael M. Harari*

TE TRIBUNAL ELECTORAL

3-252-204



NI021YC30YAGP

**REPUBLICA DE PANAMA**  
**TRIBUNAL ELECTORAL**

**MORRIS ISAAC**  
**HARARI BASSAN**

**NOMBRE USUAL:**

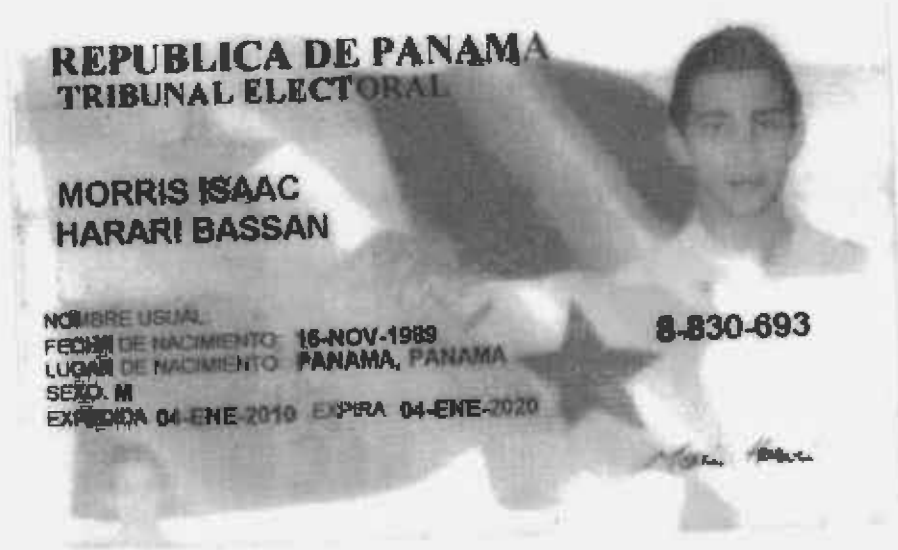
**FECHA DE NACIMIENTO:** 16-NOV-1989

**LUGAR DE NACIMIENTO:** PANAMA, PANAMA

**SEXO:** M

**EXPIRA:** 04-ENE-2010 **EXPIRA:** 04-ENE-2020

**8-830-693**



REPÚBLICA DE PANAMA  
TRIBUNAL ELECTO

Carlos ~~Núñez~~  
Flores ~~Hoyós~~

NOMBRE USUAL  
FECHA DE NACIMIENTO: 24-OCT-1973  
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMA, PANAMA  
SEXO: M  
TIPO DE EMPLAZO  
EXHIBIDA: 23-SEP-2018 EXPIRA: 23-SEP-2020

8-450-367



*C.R. Flores Hoyós*

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
TRIBUNAL ELECTORAL

**Daina Elida  
Gonzalez Gonzalez**



NOMBRE USUAL  
FECHA DE NACIMIENTO 23 JUN 1968  
LUGAR DE NACIMIENTO LOS SANTOS, LOS SANTOS  
SEXO: F TIPO DE SANGRE  
7-103-884  
EXPEDIDA 21-AGO-2012 EXPIRA 21-AGO-2022



*Daina Gonzalez*

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
TRIBUNAL ELECTORAL

Christine Michelle  
Simpson De La Cruz



NOMBRE USUAL  
FECHA DE NACIMIENTO: 08-JUN-1987  
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ  
SEXO: F TIPO DE SANGRE:  
EXPEDIDA: 08-JUN-2018 EXPIRA: 08-JUN-2020

8-919-708



*Simpson*

Formulario IN-A  
Al 31 de diciembre de 2016

Bayport Enterprises, S. A.

**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 2016**

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

Razón Social del Emisor:	Bayport Enterprises, S. A.
Valores Registrados:	Programa Rotativo de Bonos Corporativos US\$200,000,000 Resolución No, SMV-778-16 de 1 de diciembre de 2016
Número de Teléfono y Fax del Emisor	Teléfono (507) 205-8000; Fax 205-8424
Dirección del Emisor	Calle 50, Plaza Credicorp Bank, Piso 24, Ciudad de Panamá, República de Panamá
Dirección de correo Electrónico del Emisor:	<a href="mailto:martinez@plazareg.com">martinez@plazareg.com</a>

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**

### **PRIMERA PARTE** **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

### **SEGUNDA PARTE** **ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

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

### **TERCERA PARTE** **IDENTIDAD, FUNCIONES Y OTRA INFORMACIÓN RELACIONADA**

- 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
- J. Partes relacionadas, vínculos y afiliaciones
- K. Tratamiento Fiscal
- L. Ley Aplicable

### **CUARTA PARTE** **RESUMEN FINANCIERO**

### **QUINTA PARTE** **ESTADOS FINANCIEROS**

### **SEXTA PARTE** **DIVULGACION**



**PRIMERA PARTE**  
**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:

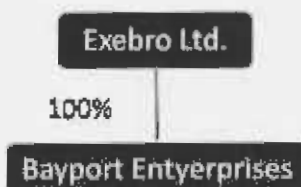
- a) Elección y Remoción de Directores: Nominar y elegir a los directores del Emisor y removerlos, con o sin justa causa, de conformidad con las leyes aplicables, cuando lo estimen conveniente;
- b) Designación de Representante en Subsidiarias: Designar a las personas que, en forma individual o conjunta, 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 no cuenta con subsidiarias.

Exebro Ltd. es una compañía registrada con Número 46745 el 10 de julio de 1991 bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas. Su objeto social consistente en ser tenedora de acciones y en general, para realizar cualquier actividad que no sea contraria a la Ley. Su domicilio actual está en Trident Chambers, Wickhams Cay 1, Road Town Tortola, Islas Vírgenes Británicas. Actualmente posee el 100% de las acciones del Emisor.

**E. Propiedades, Planta y Equipo**

Al 31 de diciembre de 2015 el Emisor mantenía activos fijos por el orden de US\$ 60,720,265 lo cual representó el 89.9% del total de activos. Al 31 de diciembre de 2016, esta cifra es de US\$ 57,742,623 y representa un 81.8% del total de activos.

Cifras en US\$	Propiedad, mobiliario y equipo	Propiedad de inversión	Depreciación acumulada	Total
Diciembre 2015	12,591,650	81,412,243	(33,283,628)	60,720,265
Diciembre 2016	12,720,478	81,546,899	(36,524,754)	57,742,623

**F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias**

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

## SEGUNDA PARTE

### ANÁLISI DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

#### A. Liquidez

Se registró un aumento en el Total de Activos del 31 de diciembre de 2015 al 31 de diciembre de 2016 de US\$67.6 millones a US\$69.8 millones, por un total de US\$2.2 millones (3.39%); debido principalmente a un incremento de US\$2 millones en el efectivo, pasando de US\$1.8 millones a US\$4.1 millones.

Los activos corrientes del Emisor aumentaron por US\$2.0 de US\$4.4 millones al 31 de diciembre de 2015 a US\$6.4 millones al 31 de diciembre de 2016 debido a la liquidez generada por la emisión de la primera serie del Bono Corporativo por monto de US\$50 millones.

Los activos no corrientes del Emisor aumentaron por US\$220 mil de US\$63.1 millones al 31 de diciembre de 2015 a US\$63.3 millones al 31 de diciembre de 2016.

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

<b>(US\$)</b>	<b>31-dic-16</b>	<b>31-dic-15</b>
<b>LIQUIDEZ</b>		
Activo Circulante	6,475,163	4,403,858
Pasivo Circulante	1,464,124	33,256,136
Índice de Liquidez	4.42	0.13

#### B. Recursos de Capital

El Patrimonio Total del Emisor aumentó de US\$15.6 millones al 31 de diciembre de 2015 a US\$16.7 millones al 31 de diciembre de 2016 debido a US\$1.2 millones en utilidad neta del periodo.

Por otro lado, los Pasivos Totales del Emisor aumentaron US\$1.0 millón, pasando de US\$51.9 millones al 31 de diciembre de 2015 a US\$53.0 millones al 31 de diciembre de 2016, debido principalmente al incremento de (i) cuentas por pagar por US\$595 mil, pasando de US\$605 mil a US\$1.2 millones, (ii) depósitos en garantía por pagar US\$104 mil, pasando de US\$1.7 millones a US\$1.8 millones, (iii) y la diferencia responde a la variación neta entre el valor del bono corporativo por pagar por US\$50 millones (US\$49.6 millones neto de costos de emisión) y las cancelaciones de las obligaciones de préstamos bancarios, cuentas por pagar relacionadas y cuentas por pagar accionistas que juntas sumaban US\$48.4 millones.

Las obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2016 por US\$49.6 millones representan el principal pasivo del Emisor, representando el 93.5% del total de pasivos.

Los Pasivos Corrientes disminuyeron por US\$31.7 millones, de US\$33.2 millones al 31 de diciembre de 2015, a US\$1.4 millones al 31 de diciembre del 2016, representando una disminución del 95.6%. Lo anterior en razón a que los dineros provenientes del Bono Corporativo fueron empleados para cancelar las obligaciones financieras que estaban en gran medida registradas en la porción corriente.

Durante el mismo periodo los Pasivos No Corrientes aumentaron US\$32.8 millones de US\$18.7 millones a 31 de diciembre de 2015 a US\$51.6 a 31 de diciembre de 2016, representando un incremento del 175%, debido principalmente a la emisión del Bono Corporativo por US\$50 millones, el cual está registrado en su totalidad en el Pasivo No Corriente por tener un periodo de gracia de amortización a capital de un año.

Del 31 de diciembre de 2015 al 31 de diciembre de 2016, la razón Pasivos Totales/Total Patrimonio disminuyó ligeramente de 3.33 a 3.16 veces, debido a la utilidad del periodo que fortalece el patrimonio.

Los Activos Totales del Emisor al 31 de diciembre de 2016 fueron financiados en un 75.9% (US\$53.0 millones) con recursos externos y un 24.1% (US\$16.8 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 Albroom. Todos los inmuebles tienen disposición para alquilar estacionamientos, vitrinas, depósitos, locales, showrooms, letreros, oficinas y locales. La mayoría de los contratos de arrendamiento son anuales renovables, y sus inquilinos han renovado dichos contratos recurrentemente.

La sumatoria de los ingresos por alquiler y otros ingresos tuvieron una leve disminución de US\$644 mil, pasando de US\$16.6 millones al 31 de diciembre de 2015 a US\$15.9 millones al 31 de diciembre de 2016 (-3.8%).

Por su parte los Gastos de Operación tuvieron una mejora de US\$271 mil, pasando de US\$6.4 millones al 31 de diciembre de 2015 a US\$6.2 millones al 31 de diciembre de 2016 (-4.2%), siendo los más representativos: Servicios Administrativos por \$1.6 millones, Seguros Generales: \$1.0 millón, Reparaciones y Mantenimientos por \$818 mil y Honorarios Profesionales y Legales \$808 mil durante la vigencia fiscal 2016.

El Gasto de Depreciación fue del orden de US\$3.2 millones ligeramente inferior al gasto registrado en el periodo anterior (US\$3.3 millones).

Por otro lado, los gastos financieros totalizaron en US\$4.6 millones, producto de los pasivos financieros que mantuvo el Emisor durante gran parte del 2016 y que fueron cancelados con los dineros provenientes de la emisión de Bonos Corporativos por US\$50 millones.

Como resultado de lo anterior la Utilidad Neta a 31 de diciembre de 2016 terminó en US\$1.2 millones, el cual equivale a un 7.7% de los ingresos, US\$657 mil por debajo de la utilidad registrada al 31 de diciembre de 2015.

#### **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.

Durante los próximos años, el Emisor considera, como parte de su plan de desarrollo, realizar inversiones en la compra de locales en centros comerciales nuevos. Estos locales comerciales serán utilizados para alquilarse a terceros y a tiendas de su negocio de ventas al por menor.

Para el futuro a mediano plazo, el Emisor contempla continuar creciendo la operación a un ritmo razonable y sostenible con base en su estructura de financiamiento. Como parte de dicha estrategia el Emisor realizó a finales del 2016 la emisión de una primera serie de los bonos corporativos por US\$50 millones a un plazo de 12 años y a un costo financiero razonable de mercado, el cual se alinea convenientemente con los planes de inversión de Bayport a futuro.

### **TERCERA PARTE**

#### **IDENTIDAD, FUNCIONES Y OTRA INFORMACIÓN RELACIONADA**

##### **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](mailto: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 L. 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](mailto: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](mailto: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 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 Pacifica, 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](mailto: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:

Ramón E. Martínez de la Guardia  
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  
[rmartinez@plazareg.com](mailto:rmartinez@plazareg.com)

**E. Auditores**

Los auditores externos del Emisor son Deloitte Panamá, su dirección es:

Deloitte Panamá  
Costa del Este, Torre Banco Panamá, Piso 12 Avenida Boulevard y La Rotonda Ciudad de Panamá  
Tel: (507) 303-4100; Fax: (507) 2692386  
correo electrónico: [infopanama@deloitte.com](mailto:infopanama@deloitte.com)  
[www.deloitte.com](http://www.deloitte.com)



El contacto principal es Álvaro Lasso. Su dirección de correo electrónico es [alasso@deloitte.com](mailto:alasso@deloitte.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? No. 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. N/A
  - ii. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario. N/A
  - iii. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración. N/A
  - 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. N/A
  - vi. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones. N/A
  - vii. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información. N/A
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. N/A
  - 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. N/A
  - f) Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera del Emisor. N/A
  - g) Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades. N/A
  - h) Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. N/A
  - i) Mecanismos de control interno del manejo del Emisor y su supervisión periódica. N/A
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 privada con un (1) solo accionista: Exerbro Ltd., que controla el 100% del total de las acciones comunes del Emisor.

Durante los últimos años no se ha producido ningún cambio de control de la propiedad efectiva del capital accionario del Emisor. Al 31 de diciembre de 2016 no había acciones en tesorería ni tampoco compromisos de aumentar el capital ni obligaciones convertibles.

Al 31 de diciembre no existía ningún arreglo o acuerdo que pudiera resultar en un Cambio de Control de la propiedad efectiva del capital accionario del Emisor.

Todos los propietarios efectivos del capital accionario del Emisor tienen igual derecho de voto.

**J. 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:

	2016	2015
<b>Pasivos:</b>		
<b>Cuentas por pagar:</b>		
Lowgate, Inc.	-	2,793,465
Jesky Securities Ltd.	-	2,945,680
First Federal Financial, Corp.	-	928,569
	<hr/>	<hr/>
Total	-	6,667,714
	<hr/>	<hr/>
Cuentas por pagar accionistas	-	4,599,839
	<hr/>	<hr/>
<b>Transacciones entre partes relacionadas</b>		
Gastos de servicios administrativos	1,633,278	1,668,514
	<hr/>	<hr/>

#### K. Tratamiento Fiscal

##### Ganancias Provenientes de Enajenación de bonos

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 269 del Título XVII del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, por el cual se crea la Comisión Nacional de Valores y se regula en el mercado de valores de la República de Panamá, conforme fuera modificada por la Ley 67 de 1 de septiembre de 2011. Y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, modificada por la Ley No. 31 de 5 de abril de 2001, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

No obstante lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 modificada por la Ley No. 31 de 5 de abril de 2011, en los casos de ganancia obtenidas por la enajenación de valores emitidos por personas jurídicas, en donde dicha enajenación no se realice a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará el Impuesto Sobre la Renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor de la enajenación, en concepto de adelanto al Impuesto sobre la Renta sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar. Si hubiere incumplimiento, la sociedad emisora es solidariamente responsable del impuesto no pagado. El contribuyente podrá optar por considerar el monto retenido por el comprador como el Impuesto Sobre la Renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital. Cuando el adelanto del Impuesto retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el

contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar a su favor como crédito fiscal aplicable al Impuesto Sobre la Renta, dentro del periodo fiscal en que se perfeccionó la transacción. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores no será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente.

La compra de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por lo tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozarán de los mencionados beneficios fiscales.

En caso de que un tenedor de Bonos adquiriera éstos fuera de una bolsa de valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Agente de Pago, el registro de la transferencia del Bono a su nombre, deberá mostrar evidencia al Emisor de la retención del cinco (5%) a que se refiere el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 en concepto del Impuesto sobre la renta correspondiente por la ganancia de capital causada en la venta de los bonos.

#### Intereses Generados por los Bonos

De conformidad con el Artículo 270 del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, modificado por la Ley No. 8 del 15 de marzo del 2010, los intereses que se paguen sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, estarán exentos del Impuesto Sobre la Renta, siempre y cuando los mismos sean inicialmente colocados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. En vista de que los Bonos serán colocados a través de la BVP, los tenedores de los mismos gozarán de este beneficio fiscal.

Si los Bonos no fuesen inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los Bonos causarán un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual será retenido en la fuente por el emisor.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión en los Bonos. Cada Tenedor Registrado de un Bono deberá cerciorarse independientemente del tratamiento fiscal de su inversión en los Bonos antes de invertir en los mismos.

Los Impuestos que graven los pagos que el Emisor tenga que hacer confirme a los Bonos podrían cambiar en el futuro y reconocen, además, que el Emisor no puede garantizar que dichos impuestos no vayan a cambiar en el futuro. En consecuencia, los Tenedores Registrados deben estar atentos que en caso que se produzcan algún cambio en los Impuestos antes referidos o en la interpretación de las leyes o normas que los crean que obliguen al Emisor a hacer alguna retención en concepto de Impuestos, el Emisor hará las retenciones que correspondan respecto a los pagos de intereses, capital o cualquier otro que corresponda bajo los Bonos, sin que el Tenedor Registrado tenga derecho a ser compensado por tales retenciones o que las mismas deban ser asumidas por el Emisor. En ningún caso

el Emisor será responsable del pago de un Impuesto aplicable a un Tenedor Registrado conforme a las leyes fiscales de Panamá, o de la jurisdicción fiscal relativa a la nacionalidad, residencia, identidad o relación fiscal de dicho Tenedor Registrado, y en ningún caso serán los tenedores Registrados responsables del Pago de un Impuesto aplicable al Emisor conforme a las leyes fiscales de la República de Panamá.

#### L. Ley Aplicable

La oferta pública de Bonos está sujeta a las leyes de la República de Panamá y a los reglamentos y resoluciones de la Superintendencia del Mercado de Valores relativos a esta materia.

### CUARTA PARTE RESUMEN FINANCIERO

<b>ESTADO DE SITUACION FINANCIERA</b>	<b>31-dic-16</b>	<b>31-dic-15</b>
Ingresos totales	15,998,198	16,642,430
Costos y gastos	(11,467,750)	(11,319,925)
Depreciación y amortización	(3,241,126)	(3,375,722)
Utilidad neta	1,178,023	1,946,783
Acciones emitidas y en circulación	400	400
Utilidad por acción	2,945	4,867

<b>BALANCE GENERAL</b>	<b>31-dic-16</b>	<b>31-dic-15</b>
Activos corrientes	6,475,163	4,403,858
Activos no corrientes	63,388,272	63,168,072
Pasivos corrientes	1,464,124	33,256,136
Pasivos no corrientes	51,603,696	18,715,460
Capital en acciones	41,000	41,000
Utilidades retenidas	17,626,139	16,448,116
Impuesto complementario	(982,823)	(888,782)
Patrimonio total	16,795,615	15,600,334

<b>RAZONES FINANCIERAS</b>	<b>31-dic-16</b>	<b>31-dic-15</b>
Activos corrientes / Pasivo corrientes	4.42	0.13
Pasivos totales / Patrimonio Total	3.16	3.33
Pasivos totales / Activo Total	0.76	0.77
Activo Total / Pasivos totales	1.32	1.30

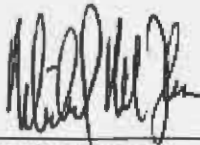
**QUINTA PARTE**  
**ESTADOS FINANCIEROS**

Se adjuntan los estados financieros de Bayport Enterprises, S. A. e informe de los Auditores Independientes (Deloitte) fechado 29 de marzo de 2017, por el año terminado el 31 de diciembre de 2016.

**SEXTA PARTE**  
**DIVULGACION**

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](http://www.supervalores.gob.pa)) y Bolsa de Valores de Panamá, S. A. ([www.panabolsa.com](http://www.panabolsa.com))

**FIRMA**



---

Michael Harari  
Representante Legal