

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

FORMULARIO IN-A

31 DE DICIEMBRE DE 2018

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR:	Top & Selected Properties, S.A.
VALORES REGISTRADOS:	Bonos Corporativos
RESOLUCIÓN SMV:	631-17
NÚMERO DE TELÉFONO:	297-6000
FAX:	223-3149
DIRECCIÓN DEL EMISOR:	Avenida Balboa, Edificio Grand Bay Tower
DIRECCIÓN DE CORREO:	maricel.gonzalez@unibank.com.pa

Presentamos este informe cumpliendo con el Acuerdo No. 18-2000 del 11 de Octubre del 2000 de la SMV. (Modificado por el Acuerdo 8-2004 de 20 de diciembre de 2004; Modificado por el Acuerdo 2-2007 de 05 de marzo de 2007 y Modificado por el Acuerdo 3-2017 de 05 de abril de 2017). La información financiera está presentada de conformidad con lo establecido en los Acuerdos No. 2-2000 de 28 de febrero del 2000 y No. 8-2000 del 22 de mayo del 2000. Este documento ha sido preparado con el conocimiento que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general.



I PARTE.

GENERALIDADES Top & Selected Properties, S.A.

I. INFORMACIÓN GENERAL

A. HISTORIA Y DESARROLLO

Top & Selected Properties, S.A. (el “Emisor”), es una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá en el Registro Público en la sección mercantil con ficha N° 687764 y documento N° 1707124, fechada el 8 de enero de 2010.

La compañía es una subsidiaria absoluta de UNI B & T Holding, Inc., que está constituida bajo regulación panameña, en el Registro Público en la sección mercantil con ficha N°. 682912 y documento N°. 1712451 del 15 de enero de 2010. Esta sociedad no registra operaciones y la única actividad es la relacionada con la inversión en acciones que mantiene sobre las compañías afiliadas, Unibank, S.A. y Top & Selected Properties, S.A., de la cual es tenedora del 100% de las acciones con derecho a voto.

El domicilio comercial de la Compañía se encuentra en Marbella, Avenida Balboa Edificio P.H. Grand Bay Tower, apartamento 1, Panamá, República de Panamá.

B. PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS

Junta Directiva y Dignatarios

El Pacto Social del Emisor en su Capítulo VII establece que la Junta Directiva contará con no menos de tres (3) ni más de cinco (5) directores, pero podrá ser aumentado por la Junta General de Accionistas. Actualmente la Junta Directiva la integran nueve (9) miembros. Los directores serán nombrados por la Junta Directiva, con la ratificación por parte de la mayoría de los miembros de la Asamblea de Accionistas en reunión ordinaria o extraordinaria.

Los Dignatarios de la Sociedad serán un Presidente, un Secretario, y un Tesorero nombrados por la Junta Directiva. La Sociedad podrá también tener cualesquiera otros dignatarios, agentes o representantes que la Junta Directiva determine.

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.

Accionistas

Según el Capítulo XI del Pacto Social, la Junta General de Accionistas constituye el poder supremo de la Sociedad.

La Asamblea General de Accionistas se reúne en sesión ordinaria, por lo menos una vez al año. Podrán realizarse reuniones extraordinarias para tocar temas específicos. Las resoluciones de la Asamblea de Accionistas, ya sea ordinaria o extraordinaria, serán adoptadas por la mayoría simple de la totalidad de las acciones emitidas y en circulación.

Representante Legal

Según el Capítulo X del Pacto Social, el Representante Legal de la Sociedad será su Presidente o, en su ausencia, el Secretario.

Directores Independientes

De conformidad con el Capítulo IX del Pacto Social, Top & Selected Properties, S.A. podrá tener cualesquiera otros dignatarios, agentes o representantes que la Junta Directiva determine.

Directores Independientes

De conformidad con el Capítulo IX del Pacto Social, Top & Selected Properties, S.A. podrá tener cualesquiera otros dignatarios, agentes o representantes que la Junta Directiva determine.

C. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

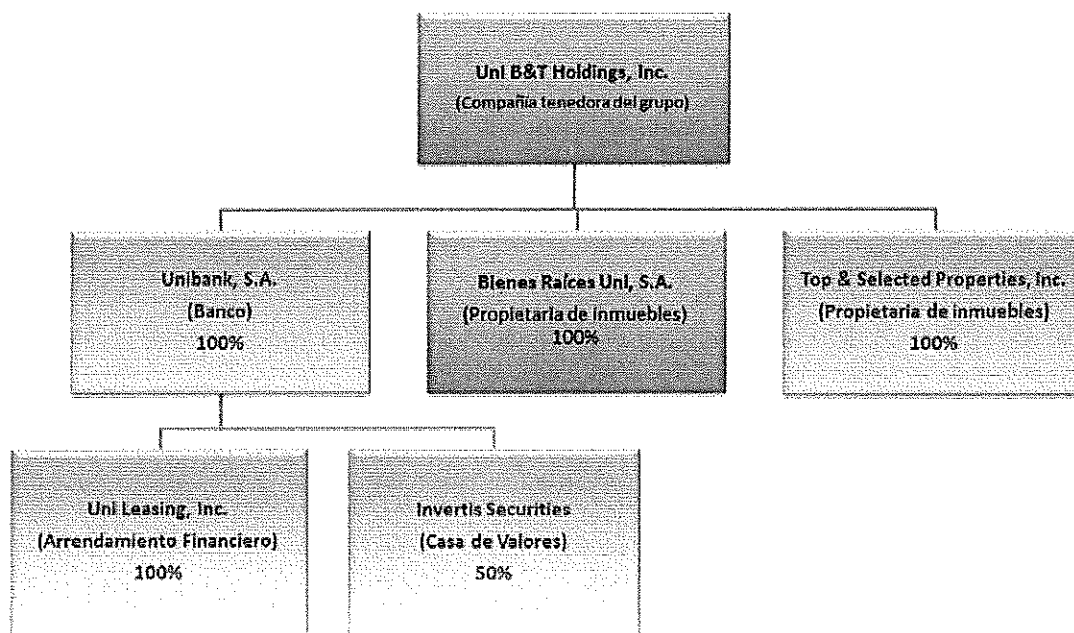
Según Capítulo II del Pacto Social, el objeto principal de la sociedad es el de dedicarse en la República de Panamá o en cualquier otro país colonia o territorio extranjero, a comprar, vender, transferir, disponer, negociar, financiar, permutar, poseer, administrar, dar o tomar dinero en préstamo, abrir y manejar cuentas bancarias en Panamá o en cualquier parte del mundo, dar o tomar en comisión, hipoteca, prenda, arrendamiento, uso, usufructo, o anticresis, toda clase de bienes, sean muebles o inmuebles, acciones o derechos y celebrar y efectuar todos los actos, contratos, operaciones, negocios y transacciones de lícito comercio.

D. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

La compañía es una subsidiaria absoluta de UNI B & T Holding, Inc., que está constituida bajo regulación panameña, en el Registro Público en la sección mercantil con ficha N°. 682912 y documento N°. 1712451 del 15 de enero de 2010.



La estructura organizacional de Uni B & T Holdings, Inc., tenedora de Top & Selected, S.A., se muestra a continuación:



E. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPO

2018	Edificio	Mejoras a la propiedad arrendada	Mobiliario y enseres	Equipo	Vehiculos	Total
Costo original:						
Al inicio del año	1,504,000	254,456	21,400	36,219	55,133	1,871,208
Adiciones	-	-	-	-	10,963	10,963
Reclasificación a propiedades de inversión	(1,504,000)	-	-	-	-	(1,504,000)
Ventas y descartes	-	-	-	-	(34,806)	(34,806)
Al final del período	-	254,456	21,400	36,219	31,290	343,365
Depreciación acumulada:						
Al inicio del año	38,110	70,952	16,305	15,867	42,711	183,945
Gasto del año	-	12,723	3,057	5,088	12,912	33,780
Reclasificación a propiedades de inversión	(38,110)	-	-	-	-	(38,110)
Ventas y descartes	-	-	-	-	(31,902)	(31,902)
Al final del período	-	83,675	19,362	20,955	23,721	147,713
Saldo neto	-	170,781	2,038	15,264	7,569	195,652
2017	Edificio	Mejoras a la propiedad arrendada	Mobiliario y enseres	Equipo	Vehiculos	Total
Costo original:						
Al inicio del año	1,504,000	254,456	21,400	36,219	55,133	1,871,208
Al final del año	1,504,000	254,456	21,400	36,219	55,133	1,871,208
Depreciación acumulada:						
Al inicio del año	13,241	58,229	13,248	10,614	31,694	127,026
Gasto del año	24,869	12,723	3,057	5,253	11,017	56,919
Al final del año	38,110	70,952	16,305	15,867	42,711	183,945
Saldo neto	1,465,890	183,504	5,095	20,352	12,422	1,687,263

La propiedad, mobiliario, equipo y mejoras del Emisor representan el 6.02% del total de activos.

Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2018, las propiedades de inversión comprenden inmuebles en arrendamiento.

Con fecha 9 de noviembre de 2016 y 9 de noviembre de 2018, se efectuaron los avalúos de los inmuebles por parte de la empresa evaluadora Tinsa Panamá, S.A., cuyo costo de adquisición ascendió a US\$142,000 y US\$1,362,000, respectivamente y un valor revaluado de US\$141,955 y US\$1,361,598, los cuales fueron registrados en libros el 15 de mayo de 2016 y 31 de diciembre de 2016. La técnica de valuación adoptada por la compañía valuadora fue el método de valor de mercado por comparación, en una situación normal de mercado actual. Al 31 de diciembre de 2018, la jerarquía del valor razonable es Nivel 3.

F. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

No Aplica.

G. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

No Aplica.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

Al 31 de diciembre de 2018 el Emisor cuenta con US\$564,941 en activos corrientes.

Los pasivos corrientes ascienden a US\$680,761. Al 31 de diciembre de 2018 el ratio de liquidez del Emisor es de 0.83.

B. RECURSOS DE CAPITAL

El capital autorizado en acciones de la Compañía está representado al 31 de diciembre de 2018, por 20,100 (31 de diciembre de 2017: 20,100) acciones comunes nominativas con un valor de US\$100 (31 de diciembre de 2017: US\$100) cada una. El saldo total del capital pagado en acciones es de US\$2,010,000 durante el año 2018 (31 de diciembre de 2017: US\$2,010,000).

El patrimonio neto del Emisor a la misma fecha era de US\$24,450 debido a las pérdidas acumuladas de períodos anteriores (US\$650,328), y en el 2018 a la provisión por deterioro de US\$1,700,337 realizada para ajustar el valor razonable del activo mantenido para la venta.



C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Balance de Situación

Al 31 de diciembre de 2018, los activos totales del Emisor ascendieron a US\$3.248 millones (US\$4.513 millones a diciembre 2017), los pasivos US\$3.223 millones (US\$3.153 millones a diciembre 2017) y el patrimonio US\$24,450 (US\$1.360 millones a diciembre 2017).

Estado de Resultados

En el 2018, el Emisor presenta una pérdida neta de (US\$1,335,222) comparado con (US\$166,065) en el 2017.

El total de ingresos para el 2018 ascendió a US\$747,270 comparado con US\$737,424 en el 2017. El total de gastos para 2017 fue de US\$2,016,163 comparado con US\$903,489 en el 2017. La variación más significativa es la provisión por US\$1,700,337 realizada al activo mantenido para la venta.

D. ANALISIS DE PERSPECTIVAS

Las actividades del Emisor pertenecen a la industria inmobiliaria, sector de la economía panameña con altas perspectivas de crecimiento sostenido para los próximos 10 años. A la fecha se encuentran más de 1,200 personas jurídicas registradas como corredores de bienes raíces, lo cual evidencia alta competitividad en este sector. En este sentido, Top & Selected Properties, S.A. pretende posicionarse con locales comerciales en ubicaciones y zonas estratégicas con perspectivas de alto crecimiento.

- **Asignación de Calificación.**

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 4 del Acuerdo N° 3-2008, Texto Único de 31 de marzo de 2008 y el Acuerdo N° 3-2017, de 05 de abril de 2017, que modifica el Acuerdo N° 2-2010, emitidos por la Superintendencia del Mercado de Valores, notificamos que Pacific Credit Rating (PCR), ratificó el 02 de noviembre de 2018 la calificación (pa)A- con “Perspectiva Estable” al Programa de Bonos Corporativos Rotativos de Top & Selected Properties, S.A. con base en los estados financieros no auditados al 30 de junio de 2018, con fundamento en la siguiente racionalidad:



“La calificación de la emisión de Bonos Corporativos Rotativos se sustenta en la ajustada cobertura de Top & Selected Properties lo cual denota una suficiente capacidad para el pago de intereses. Asimismo, la emisión evidencia un adecuado respaldo, derivado de los ingresos por arrendamientos y subarrendamientos que mantiene con empresas del Grupo, así como activos disponibles para la venta que fortalece su desempeño en función del cumplimiento del pago de capital. La calificación considera además el respaldo de Uni B & T Holdings.”

La Compañía consignó ante la calificadora de riesgo Pacific Credit Rating (PCR) la información financiera al 31 de diciembre de 2018. Actualmente PCR está en proceso de análisis de la información para emitir un informe de rating.

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS.

A. IDENTIDAD

Junta Directiva

José Ramón Mena, Presidente

Ingeniero Eléctrico graduado de la Universidad del País Vasco en Vizcaya España. Posee licencia de corredor de Bolsa emitida en 2004 por La Comisión Nacional de Valores de Panamá.

El señor Mena inició su carrera en Panamá en el Banco Atlántico, como Gerente de Banca Comercial y Privada. Posteriormente laboró como Vicepresidente de Banca Comercial en Banco Continental de Panamá. Del 2007 al 2013 se desempeñó como Vicepresidente de Consultoría Financiera en Geneva Asset Management. Actualmente, funge como Presidente de Invertis Securities, S. A.

Mayer Miro Yohoros, Secretario

El Sr. Yohoros, reconocido empresario de la comunidad ha desarrollado importantes empresas en Panamá, entre ellas Top Brands International, S. A. empresa establecida en Zona Libre de Colón, distribuidora de famosas marcas como: Travelpro, Cacharel, Weatherproof.

Participa como dignatario en las siguientes sociedades: Buster Investment, Inc., Ibiza Panamá, S. A., Top Brands International, Pacific Village, Promotora Emporium e Inmobiliaria DDJ, S. A.



Ziad Issa, Tesorero

Socio Accionista de Rattán Zona Libre, S A, reconocida empresa creada en el año 1971, dedicada a la importación desde China de fina mantelería, accesorios para baños y artículos para el hogar. Representa reconocidas marcas como: Marine Club, Logan & Mason, Kmita, Home Trends, Genial, Flamingo, Easy Care, Dreams, Deben Hams, Dagostino, Celebrity, Amazonia, Ultra Soft, entre otras.

También es Socio – Fundador y Gerente General de Auditorama Zona Libre, S.A., empresa dedicada a la importación y exportación de mercancía seca en general.

Sión Cohen, Director

Licenciado en Administración de Empresas, egresado de Boston University. El Sr. Cohen es un destacado comerciante, fue el fundador y Presidente del Grupo Klasiko, maneja prestigiosas marcas como Hugo Boss, Emporio Armani, Armani Exchange y muchas otras marcas internacionales. Cuentan con 7 tiendas en Panamá, Costa Rica y Honduras.

Es Director de Textiles Internacionales y de Pacific Realty, una de las empresas más reconocidas de construcción en la República de Panamá.

Mordechai Ashkenazi, Director

El Sr. Ashkenazi es un reconocido y altamente respetado empresario en el círculo de comerciantes. En la actualidad tiene participación en diversas empresas, tanto en Zona Libre como en la Ciudad de Panamá, a saber: Tempo Internacional, S. A., Rodeo Import, S. A., Italgres Panamá, S. A., Aventuras Colón 2000, S. A. , Puerto de Cruceros de Colón 2000, S. A., Corporación Hotelera de Colón, S A. y Grupo Banco Aliado.

David Btsh, Director

Accionista de Consorcio Administrativo, compañía promotora de importantes proyectos de bienes y raíces desarrollados principalmente en el área de Obarrio, San Francisco y Paitilla. Es también Socio Accionista desde 1999 de Pacific Realty, compañía de bienes y raíces que promueve la prestigiosa área de Punta Pacífica. El Sr. Btsh se ha destacado como un comerciante propietario de varios negocios entre ellos los Almacenes Yinori.



Mantiene Participación en diferentes sociedades como: Aseguradora Ancón, Pacific Developers, Inc., Pacific Realty International Corp. Punto en el Pacífico Development Corp. y Consorcio Administrativo, S. A.

Moisés Azrak, Director

El Señor Azrak es Socio Accionista y Gerente de Novatex Internacional, S. A. empresa de Zona Libre la cual representa y distribuye marcas propias.

En American Sportwear, S. A. y en New Wear Corporation es Socio Accionista. Estas compañías son el centro de operaciones de la logística para la importación y exportación a Centroamérica, Sur América y el Caribe de la marca Tommy Hilfiger, marca exclusiva, fundada en el año de 1987.

Moussa Attie, Director

Ingeniero Eléctrico y Administrador de Empresas, Universidad de Alpo, Siria. En 1969 funda una oficina estructurada para el desarrollo de proyectos de ingeniería para infraestructuras y viviendas. En Panamá es Socio Fundador de Oritalia, S. A. En la actualidad es el Socio Accionista y Gerente General de Jumbo Zona Libre, S. A., empresa líder en la venta al por mayor de ropa para damas, caballeros y niños, distribuidores de mercancía con altos estándares de calidad a una selecta clientela en 19 países de Centroamérica, Suramérica y el Caribe.

Ezra Ofer Benzion, Director

El Sr. Ezra realizó sus estudios universitarios en la Ciudad de Boston, MA U.S.A., donde obtuvo una Licenciatura en Mercado Técnica y Administración de Empresas.

Gerente Administrativo-Director-Fundador de la empresa Benco International S.A. situada en la Zona Libre de Colón, dedicada a la importación y exportación de ropa para niños de renombradas marcas tales como Bonblues, Kids Land, Playskool, Peanuts, Power Rangers, Bongo entre otras.

En la actualidad ocupa el cargo de Director e Inversionista de la Sociedad Brasil 50, la cual se dedica a la construcción y promoción de Centro Comercial City Mall en la Ciudad de Panamá.



Apoderados Generales

Ramón Iván Miranda Paredes

Cuenta con 20 años de experiencia en el sector financiero. Ha ocupado posiciones importantes en organizaciones multinacionales como KPMG, HSBC, y Scotiabank, laborando en esta última institución por más de 15 años.

Dentro de sus últimas responsabilidades lideró el área de Banca Corporativa, Banca Privada y la Fiduciaria del Grupo, manejando un portafolio de créditos corporativos de US\$1.9b y Activos bajo Administración por más de US\$500MM.

Cuenta un B.B.A con énfasis en Finanzas de Texas Christian University en Ft. Worth Texas y además cuenta con un M.B.A de Nova University en Ft. Lauderdale Fl.

Nicolás Saval, Vicepresidente de Tecnología

Profesional de la rama tecnológica, cuenta con Licenciatura en Ciencias Computacionales y Estadística; título otorgado por la Universidad Carlos III de España. Su conocimiento técnico se ve complementado con un Master en Administración de Empresas del INCAE y un Postgrado en Gestión y Tecnología del Conocimiento en la Universidad Carlos III de España.

El Sr. Saval cuenta con más de 20 años de experiencia en aplicaciones tecnológicas y 4 años de experiencia específicamente en el área de tecnología en el sector bancario.

De su trayectoria profesional podemos resaltar la obtenida como consultor en materia tecnológica a título independiente, al igual que su gestión en el Banco Hipotecario como Jefe de Tecnología; en este último tuvo la oportunidad de formar parte del proyecto de cambio de Core como Gerente de Proyecto. Adicionalmente labora en la ACP en el área tecnológica, donde ocupa cargos de responsabilidad.

Mónica Osés, Vicepresidente de Banca Privada

Con más de 30 años de experiencia bancaria, ha ocupado posiciones en diversas áreas del sector bancario, destacando su trayectoria en Banco Cafetero en 1979, en el área de Comercio Internacional y Plazo Fijo, posteriormente en 1992 una breve incursión en Chase Manhattan Bank específicamente en el área de Cartas de Crédito y desde 1994 ejerce funciones en el área de Banca Privada en el Primer Banco del Istmo y Multibank.

Su carrera profesional ha visto un crecimiento pasando a ocupar cargos de Oficial, Subgerente, Gerente y finalmente en su empleo previo a Unibank Vicepresidente Asistente de Banca Privada.

Posee Maestría en Mercadeo y Finanzas, título otorgado por la Universidad Latinoamericana de Ciencia y tecnología, ULACIT. Es licenciada en Finanzas, de la Universidad Santa María La Antigua, USMA.



Claudia Rangel, Vicepresidente de Operaciones

Profesional con más de 20 años de experiencia en el sector bancario, específicamente en áreas operativas tales como Plazo Fijo, Préstamos, Trámite, Cobros, ACH, Tarjetas entre otras.

Su trayectoria profesional inicia en bancos de la talla Banco General y Tower Bank. En Banco General tiene la oportunidad de incursionar en el área de negocio, pero desde cargos enfocados a brindar soporte operativo. Posteriormente en Tower Bank se especializa en el área de Operaciones, al incursionar en diversos departamentos dentro del área, hasta finalmente ocupar posiciones de nivel Senior dentro del área.

Cuenta con estudios de Postgrado en Alta Gerencia, título otorgado por la Universidad Latina de Panamá y Licenciatura en Administración de Empresas de la Universidad Nacional de Panamá.

Ileana de Bundy, Vicepresidente de Recursos Humanos

Inicia su carrera en el área de Recursos Humanos hace más de 20 años como Psicóloga y Coordinadora de Capacitación en la Fundación Pride Panamá. Posteriormente labora en ASSA Compañía de Seguros, en sus inicios como Supervisora de Recursos Humanos y posteriormente es promovida a Gerente de Recursos Humanos y Capacitación.

Incursiona en el sector bancario en BBVA Panamá como Gestora, luego es promovida a Subgerente y finalmente ocupa el cargo de Gerente de Recursos Humanos donde funge como responsable de todos los procesos de gestión entre los que podemos destacar: Reclutamiento y Selección, Capacitación, Gestión por Competencias, Fijación de Objetivos, Evaluación del Desempeño, Valuación de Puestos, Descripción de Funciones, Esquemas de Compensación entre otras.

Cuenta con Licenciatura en Psicóloga, Maestría en Psicología Industrial y Organizacional; ambas en la Universidad Nacional de Panamá y un Diplomado en Desarrollo Directivo, del IPADE, México.

Asesores Legales

- **SUCRE, ARIAS & REYES**
Licdo. Ernesto B. Arias
Licdo. Jorge I. Escobar
Dir. 204 7921 / Tel. +507 204 7900 / Fax +507 264 1168
Edificio Sucre Arias & Reyes
Avenida Ricardo Arango y Calle 61, Obarrio
P.O. Box 0816-01832
Panamá, República de Panamá
jescobar@sucre.net
earias@sucre.net

- VIAL & VIAL**
Licda Dayra Vial, Ricardo Vial
Licdo. Edgar Zapata
 Tel. 205-6518 / Cel. 6617-6925 / 6617-2355
 Urb. Marbella, Panamá, Torre Ocean Plaza,
 Esq. Aquilino De La Guardia y Calle 47,
 Piso 16, Oficina 16-7
dayra@vialyvialabogados.com
edgarzapata@cwpanama.net
- WATSON & ASSOCIATES**
Licdo. Alejandro Watson
 Tel. 300-0422 al 26
 Edificio Omega, Piso 2
 Ave. Samuel Lewis y Cl 53
 Apdo. Postal 0823-00015
 Panamá, República de Panamá
awatson@owenswatson.com
- SIGNATURE REGIONAL REGIONAL LAW GROUP**
Licdo. Eduardo Leblanc
 Tel. 394-6605/394-6606
 Cel. 6674-1633
 Torre de las Americas, piso 9, oficina 902
 Punta Pacífica, calle Isaac Hanono
 Panamá, República de Panamá
eleblanc@signaturelex.com

Auditor Interno

Ariosto Bultron, Gerente de Auditoría

Ariosto Bultron cursa estudios para optar por el título de Maestría en Docencia Superior en la Universidad Nacional de Panamá. Es Licenciado en Finanzas y Banca, título adquirido en la Universidad Interamericana de Panamá.

Tuvo sus inicios en la Superintendencia de Bancos, ocupando cargos de Asistente de Contabilidad, Jefe de Almacén, Analista Financiero y Auditor Bancario.

En 2010 incursiona en el sector bancario Gerente de Auditoría Interna en GYT Continental (Panamá), posteriormente en AllBank, donde ocupa el cargo de Gerente de Auditoría y finalmente en Bladex como Auditor Interno. A lo largo de su trayectoria profesional en los bancos mencionados ha adquirido la experiencia y es total conocedor de la regulación Bancaria



Panameña, Riesgos Financieros, Gobierno Corporativo, Cumplimiento, Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiamiento del Terrorismo entre otras.

Auditor Externo

DELOITTE, INC.

Diana Mosquera

Teléfono: 303-4100 – Fax 269-2386

Costa del Este

Edificio Torre Banco Panamá

Avenida Boulevard y La Rotonda Pisos 10, 11 y 12

Panamá, República de Panamá

dmosquera@deloitte.com

B. COMPENSACIÓN

No Aplica

C. PRÁCTICAS DE LA DIRECTIVA

Las principales responsabilidades de la Junta Directiva son:

- a. Representar a la Compañía en todas sus negociaciones con terceros, por medio de su Presidente o el que haga las veces, y hacer cuanto fuere necesario para la representación y para la defensa de los bienes, haberes, derechos e intereses de la compañía, judicial o extrajudicialmente.
- b. Nombrar funcionarios, gerentes, o representantes y apoderados generales o especiales, tanto en la República de Panamá como en cualquier otro país.
- c. Enajenar, ceder, traspasar, renunciar, gravar, hipotecar y arrendar parcialmente o en su totalidad las propiedades y derechos de la compañía, así como otorgar fianzas.

D. EMPLEADOS

No Aplica

E. PROPIEDAD ACCIONARIA

Top & Selected Properties, S.A. es una subsidiaria 100% de Uni B & T Holdings, Inc., único accionista y compañía controlador.



IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

Top & Selected Properties, S.A. es una subsidiaria 100% de Uni B & T Holdings, Inc. No existe persona controladora en Uni B & T Holdings, Inc.

V. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

La Compañía ha incurrido en transacciones en el curso ordinario del negocio con ciertas partes relacionadas tales como compañías relacionadas, que detallamos a continuación:

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantiene una cuenta por pagar a Unibank, S.A., por US\$680,761 (31 diciembre de 2017: US\$674,107). Esta cuenta no genera intereses.

Hasta octubre de 2018 el Emisor mantenía un contrato de arrendamiento donde alquilaba a Unibank, S.A., un local ubicado en el Edificio Grand Bay Tower, Av. Balboa. Al 31 de diciembre de 2018, los ingresos por arrendamiento ascendieron a US\$702,398. El 25 de octubre de 2018, se firmó un contrato de compraventa de las fincas ubicadas en el edificio Grand Bay Tower, entre Bienes Raíces Uni, S.A. y Lemy Panamá, S.A., que hasta octubre de 2018 arrendaban al Emisor. Los cánones de arrendamiento entre enero y octubre de 2018 fueron reversados del gasto de alquiler y reconocidos como parte de pago de las fincas adquiridas por Bienes Raíces Uni, S.A.

Al 31 de diciembre de 2018, el Emisor mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por US\$2,500,000, y mantiene intereses por pagar por US\$5,000, con vencimiento el 14 de diciembre de 2027 y devenga una tasa de interés de 4%.

VI. TRATAMIENTO FISCAL

Los impuestos de mayor relevancia que paga Top & Selected Properties, S.A., se detallan a continuación:

- a. Impuesto sobre la renta
- b. Impuesto de timbres
- c. ITBMS
- d. Impuesto complementario
- e. Impuesto de inmueble
- f. Impuesto de aviso de operación
- g. Impuestos municipales
- h. Transferencia de bienes inmueble.



VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. RESUMEN DE LA ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

a. Acciones y títulos de participación

El capital autorizado en acciones del Emisor está representado al 31 de diciembre de 2018, por 20,100 (2017: 20,100) acciones comunes nominativas con un valor de US\$100 (2017: US\$100) cada una. El saldo total del capital pagado en acciones es de US\$2,010,000.

b. Títulos de deuda

Al 31 de diciembre de 2018, el Emisor mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por US\$2,500,000, y mantiene intereses por pagar por US\$5,000, con vencimiento el 14 de diciembre de 2027 y devenga una tasa de interés de 4%.

B. DESCRIPCIÓN Y DERECHOS DE LOS TÍTULOS

a. Capital Accionario

Capital autorizado: US\$2.010 millones a valor nominal de US\$100.

b. Títulos de participación

No aplica, ya que no se ha emitido ningún título de participación.

c. Títulos de deuda

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por US\$2,500,000, y mantiene intereses por pagar por US\$5,000, con vencimiento el 14 de diciembre de 2027 y devenga una tasa de interés de 4%.

C. INFORMACIÓN DE MERCADO

A la fecha, las acciones de Top & Selected Properties, S.A. no cotizan en el mercado de valores.



II PARTE RESUMEN FINANCIERO

Top & Selected Properties, S.A.

Resumen Financiero	4T 2018	3T 2018	2T 2018	1T 2018	4T 2017
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31 de diciembre 2018 (Auditado)	30 Septiembre 2018 (No auditado)	30 junio 2018 (No auditado)	31 de marzo 2018 (No auditado)	31 de diciembre 2017 (Auditado)
Total de Ingresos	139,340	204,336	204,529	199,065	181,171
Total de Gastos	1,222,533	259,168	267,632	266,830	240,122
Utilidad o Pérdida antes de Impuestos	(1,083,193)	(54,832)	(63,103)	(67,765)	(58,951)
BALANCE GENERAL					
Total Activos	3,247,672	4,373,127	4,403,403	4,519,662	4,512,959
Total Pasivos	3,223,222	3,199,155	3,174,599	3,227,755	3,153,287
Acciones Comunes	2,010,000	2,010,000	2,010,000	2,010,000	2,010,000
Patrimonio Total	24,450	1,173,972	1,228,804	1,291,907	1,359,672
RAZONES FINANCIERAS					
Activos Corrientes/Pasivos Corrientes	82.99%	90.36%	90.24%	99.09%	107.95%
Deuda Financiera/Patrimonio Neto	10087.98%	210.51%	200.89%	193.51%	181.09%

ESTADOS FINANCIEROS

Adjunto ver Estados Financieros auditados correspondientes al año 2018.

IV PARTE GOBIERNO CORPORATIVO

De conformidad con las guías y principios dictados 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, responda a las siguientes preguntas en la presentación que se incluye a continuación, sin perjuicio de las explicaciones adicionales que se estimen necesarias o convenientes. En caso de que la sociedad registrada se encuentre sujeta a otros regímenes especiales en la materia, elaborar al respecto.

	Contenido mínimo
1.	Indique ¿Si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica Sí, basada en el Acuerdo 5-2011 de la Superintendencia de Bancos de Panamá.

2.	Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:
	a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva. Sí
	b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario. Sí
	c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración. Sí
	d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos. Sí
	e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría. Sí
	f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones. Sí
	g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información. Sí
3.	Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido.
	Sí, dirigido a Oficiales y Asociados de Unibank, S.A y Subsidiarias. Su divulgación está en manos del Departamento de Recursos Humanos y lo realiza a través de lectura obligatoria al momento de la incorporación. Adicionalmente, se encuentra publicado en la Intranet del banco.
	Junta Directiva

4.	Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:
	a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros. Sí
	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. Sí
	c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa. Sí
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. Sí
	e. Control razonable del riesgo. Sí
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa. Sí
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades. Sí
	h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). No Aplica
	i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica.

Mary 

	Sí
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. Sí
Composición de la Junta Directiva	
6.	a. Número de Directores de la Sociedad 9
	b. Número de Directores Independientes de la Administración 9, el total de los directores son independientes de la actividad administrativa.
	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas No tenemos directores independientes
Accionistas	
7.	Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:
	a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). No Aplica
	b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). No Aplica
	c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones.

	<p>Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica</p>
	<p>d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva.</p> <p>(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica</p>
	<p>e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave.</p> <p>(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica</p>
	<p>f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad.</p> <p>(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica</p>
Comités	
8.	<p>Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:</p>
	<p>a. Comité de Auditoría ; o su denominación equivalente</p> <p>No</p>
	<p>b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente</p> <p>No</p>
	<p>c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos</p>

Mary 

	clave; o su denominación equivalente No
	d. Otros: No
9.	En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte?
	a. Comité de Auditoría No
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos. No
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. No
Conformación de los Comités	
10.	Indique cómo están conformados los Comités de:
	a. Auditoría (número de miembros y cargo de quiénes lo conforman). No Aplica
	b. Cumplimiento y Administración de Riesgos No Aplica
	c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. No Aplica

VI PARTE

DIVULGACIÓN

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No. 18-00 del 11 de octubre de 2000, el Informe de Actualización Anual estará disponible para el público inversionista a partir del 15 de mayo de 2019 en la página de internet www.topselectedproperties.com.pa



Ramón Miranda
Gerente General
Firma Autorizada



Nicolás Saval
Vicepresidente de Tecnología
Firma Autorizada

Top & Selected Properties, S.A.

Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 e Informe de los Auditores Independientes de 27 de marzo de 2019

Top & Selected Properties, S.A.

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros 2018

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1 - 2
Estado de situación financiera	3
Estado de ganancias o pérdidas	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 - 18

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Accionista y Junta Directiva de
Top & Selected Properties, S.A.

Teléfono: (507) 303-4100
Fax: (507) 269-2386
infopanama@deloitte.com
www.deloitte.com/pa

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **Top & Selected Properties, S.A.** (la "Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y el estado de ganancias o pérdidas, 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 Compañía al 31 de diciembre de 2018, 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).

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 Compañía de acuerdo con el Código de Ética para los Contadores Profesionales (Código IESBA) junto 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 y el (Código IESBA). Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asunto clave de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son esos asuntos que, según nuestro juicio profesional, fueron de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y al formar nuestra opinión sobre los mismos, y no proporcionamos una opinión por separado sobre estos asuntos. Al 31 de diciembre de 2018 no hemos identificado asuntos clave de auditoría.

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 Compañía 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 Compañía 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 Compañía.

Responsabilidades del auditor en la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener la seguridad razonable de que los estados financieros que en su conjunto no tienen errores importantes, ya sea debido a fraude u 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 en base a 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 Compañía.
- 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 base de contabilidad de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre importante en relación con eventos o condiciones que puedan dar lugar a una duda significativa acerca de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que hubiere 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 Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenidos 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.

Comunicamos a los encargados del gobierno corporativo sobre, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo, una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos relevantes acerca de la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente se puedan pensar como una ayuda a nuestra independencia, y cuando sea aplicable, las salvaguardas relacionadas.

A partir de los asuntos comunicados a los encargados del gobierno corporativo, determinamos que esos asuntos fueron de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las leyes o regulaciones impidan la revelación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe comunicarse en nuestro informe de auditoría porque de manera razonable se pudiera esperar que las consecuencias adversas por hacerlo serían más que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

La Socia a cargo de la auditoría que ha preparado este informe de los auditores independientes es Diana Mosquera.



27 de marzo de 2019
Panamá, Rep. de Panamá

Top & Selected Properties, S.A.

Estado de situación financiera por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

	Notas	2018	2017
Activos			
Depósito en banco	5	564,941	727,704
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas		604,371	-
Mobiliario, equipo y mejoras, neto	6	195,652	1,687,263
Propiedades de inversión	7	1,503,553	-
Activo mantenido para la venta	8	299,663	2,000,000
Otros activos	9	79,492	97,992
Total de activos		3,247,672	4,512,959
Pasivos y patrimonio			
Pasivos			
Bonos corporativos por pagar	10	2,466,512	2,462,180
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	4	680,761	674,107
Otros pasivos	11	75,949	17,000
Total de pasivos		3,223,222	3,153,287
Patrimonio			
Acciones comunes	12	2,010,000	2,010,000
Déficit acumulado		(1,985,550)	(650,328)
Total de patrimonio		24,450	1,359,672
Total de pasivos y patrimonio		3,247,672	4,512,959

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

Top & Selected Properties, S.A.

Estado de ganancias o pérdidas por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

	Notas	2018	2017
Ingresos			
Ingreso de actividades ordinarias		702,398	734,535
Ganancia no realizada en propiedades de inversión		37,662	-
Otros ingresos		7,210	2,889
Total ingresos		<u>747,270</u>	<u>737,424</u>
Gastos			
Arrendamientos operativos		96,788	803,212
Provisión de activo mantenido para la venta	8	1,700,337	-
Honorarios profesionales		15,398	14,400
Depreciación y amortización	6	33,780	56,919
Gastos de intereses		101,389	5,000
Otros gastos		68,471	23,958
Total de gastos		<u>2,016,163</u>	<u>903,489</u>
Pérdida antes de impuesto		(1,268,893)	(166,065)
Gasto de impuesto sobre la renta	13	<u>(66,329)</u>	<u>-</u>
Pérdida neta		<u>(1,335,222)</u>	<u>(166,065)</u>

Las notas son parte integral de estos estados financieros.

Top & Selected Properties, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio
por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

	Nota	Acciones comunes	Déficit acumulado	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2016		10,000	(484,263)	(474,263)
Aporte de capital		2,000,000	-	2,000,000
Pérdida del año		-	(166,065)	(166,065)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	12	2,010,000	(650,328)	1,359,672
Pérdida del año		-	(1,335,222)	(1,335,222)
Saldo al 31 de diciembre de 2018		2,010,000	(1,985,550)	24,450

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

Top & Selected Properties, S.A.

Estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

	Notas	2018	2017
Actividades de operación:			
Pérdida neta		(1,335,222)	(166,065)
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo			
Depreciación	6	33,780	56,919
Reserva para activos mantenidos para venta		1,700,337	-
Impuesto sobre la renta pagado	13	66,329	-
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Aumento en otros activos		(689,862)	(27,502)
Aumento en otros pasivos		58,948	9,785
Gastos de intereses		101,389	5,000
Cuentas por pagar - compañías relacionadas		6,654	(1,659,692)
Efectivo generado de operaciones:			
Intereses y comisiones pagadas		(97,057)	5,000
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(154,704)</u>	<u>(1,776,555)</u>
Actividades de inversión:			
Producto de la venta de activo fijo	6	2,904	-
Adición de mobiliario, equipo y mejoras	6	(10,963)	-
Adquisición de activo mantenido para la venta	8	-	(2,000,000)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(8,059)</u>	<u>(2,000,000)</u>
Actividades de financiamiento:			
Producto de la emisión de acciones comunes		-	2,000,000
Incremento en bonos corporativos por pagar		-	2,500,000
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		<u>-</u>	<u>4,500,000</u>
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		(162,763)	718,445
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>727,704</u>	<u>9,259</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	5	<u>564,941</u>	<u>727,704</u>
Transacción no monetaria			
Reclasificación de activos fijos a propiedades de inversión, neto	6	<u>1,465,890</u>	<u>-</u>

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

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

1. Información general

Top & Selected Properties, S.A. (la "Compañía") está constituida en la República de Panamá en el Registro Público en la sección mercantil con la ficha No. 687764 y documento No.1707124, fechada el 8 de enero de 2010.

La Compañía se dedica principalmente a administrar o arrendar las propiedades inmobiliarias del Grupo.

La Compañía es una subsidiaria absoluta de UNI B&T Holding, Inc., que está constituida bajo regulación panameña, en el Registro Público en la sección mercantil con ficha No.682912 y documento No.1712451 del 15 de enero de 2010. Esta sociedad no registra operaciones y la única actividad es la relacionada con la inversión en acciones que mantiene sobre las compañías afiliadas, Unibank, S.A. y Top & Selected Properties, S.A., de la cual es tenedora del 100% de las acciones con derecho a voto.

El domicilio comercial de la Compañía se encuentra en Marbella, Avenida Balboa Edificio P.H. Grand Bay Tower, apartamento 1, Panamá, República de Panamá.

2. Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera

2.1 Pronunciamientos contables emitidos y aplicados en el período corriente

NIIF 9 – Instrumentos financieros

La Empresa ha adoptado la NIIF 9 - Instrumentos financieros emitida en julio de 2014 con una fecha de aplicación inicial del 1 de enero de 2018. Los requerimientos de la NIIF 9 representan un cambio significativo con respecto a la NIC 39 - Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición.

Los cambios claves en las políticas contables de la Compañía resultantes de su adopción de la NIIF 9 se resumen a continuación:

La NIIF 9 contiene tres categorías principales de clasificación para activos financieros: medidos al costo amortizado (CA), al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI) y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de NIIF 9, generalmente se basa en el modelo de negocio en el que se administra un activo financiero y sus flujos de efectivo contractuales. La norma elimina las categorías existentes de la NIC 39 de mantenidas hasta el vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y disponibles para la venta.

La NIIF 9 conserva en gran medida los requisitos existentes en la NIC 39 para la clasificación de los pasivos financieros. Sin embargo, aunque según la NIC 39 todos los cambios en el valor razonable de los pasivos designados bajo la opción de valor razonable se reconocieron en resultados, según la NIIF 9, los cambios en el valor razonable generalmente se presentan de la siguiente manera:

- La cantidad de cambio en el valor razonable atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en otras utilidades integrales, y
- El monto restante de cambio en el valor razonable se presenta en utilidad o pérdida.

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

Deterioro de activos financieros

La NIIF 9 reemplaza el modelo de "pérdida incurrida" en la NIC 39 con un modelo de "pérdida crediticia esperada". El nuevo modelo de deterioro también se aplica a ciertos compromisos de préstamo y contratos de garantía financiera, pero no a inversiones de patrimonio.

La fecha efectiva para la aplicación de la NIIF 9 fue para períodos anuales que iniciaran en o a partir del 1 de enero de 2018. Esta norma no tiene un impacto en los estados financieros de la Compañía.

2.2. Normas e interpretaciones nuevas y/o revisadas, pero aún no son efectivas

En la fecha del informe, existen normas, enmiendas e interpretaciones que no son efectivas para el período finalizado el 31 de diciembre de 2018 y, en consecuencia, no se han aplicado en la preparación de los estados financieros:

NIIF 16 - Arrendamientos

La NIIF 16 - Arrendamientos reemplaza a la NIC 17. Esta norma elimina la clasificación de los arrendamientos, y establece que deben ser reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros y medidos al valor presente de los pagos futuro de arrendamiento. La NIIF 16 es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019. Esta norma no tiene un impacto en los estados financieros de la Compañía.

Enmiendas a las CNIIF 23 - Incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos

La interpretación establece como determinar la posición tributaria contable cuando haya incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos.

La interpretación requiere que la entidad:

Determine si las posiciones tributarias inciertas son valoradas por separados o como un grupo; y

Valore si es probable que la autoridad tributaria aceptará un tratamiento tributario incierto usado, o propuesto a ser usado, por una entidad en sus declaraciones de los impuestos a los ingresos:

Si es así, la entidad debe determinar su posición tributaria contable consistentemente con el tratamiento tributario usado o planeado a ser usado en sus declaraciones de los impuestos a los ingresos.

Si es no, la entidad debe reflejar el efecto de la incertidumbre en la determinación de su posición tributaria contable.

Efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019. La Empresa está evaluando el impacto que tendrá la adopción de estas enmiendas en sus estados financieros.

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

NIC 23 - Costos por préstamos

La modificación a la NIC 23, que forma parte de las mejoras anuales a las normas NIIF Ciclo 2015-2017 emitidas en diciembre de 2017, establece que en la medida en que los fondos de una entidad procedan de préstamos genéricos y los utilice para obtener un activo apto, ésta determinará el importe de los costos susceptibles de capitalización aplicando una tasa de capitalización a los desembolsos efectuados en dicho activo. La tasa de capitalización será el promedio ponderado de los costos por préstamos aplicables a todos los préstamos recibidos por la entidad pendientes durante el período. Sin embargo, una entidad excluirá de este cálculo los costos por préstamos aplicables a préstamos específicamente acordados para financiar un activo apto hasta que se completen sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar ese activo para su uso previsto o venta. El importe de los costos por préstamos que una entidad capitalice durante el período no excederá el total de los costos por préstamos en que se haya incurrido durante ese mismo período.

Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada. Esta modificación no tiene un impacto en los estados financieros de la Compañía.

3. Políticas de contabilidad más significativas

3.1 Base de presentación

Los estados financieros han sido preparados bajo la base del costo histórico. Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's). Las políticas de contabilidad utilizadas en la preparación de los estados financieros han sido aplicadas consistentemente con relación a los años anteriores.

3.2 Moneda funcional y de presentación

Los registros se llevan en balboas (B/.) y los estados financieros están expresados en esta moneda. El Balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par y es de libre cambio con el Dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y en su lugar utiliza el Dólar (US\$) norteamericano como moneda de curso legal.

3.3 Efectivo

A efectos de la presentación del estado de flujos de efectivo, este está conformado por depósitos a la vista libres de restricción o gravámenes.

3.4 Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros no derivados son reconocidos por la Compañía como activos o pasivos financieros cuando se convierten en una parte contractual del mismo.

Activos financieros

Los activos financieros son reconocidos inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Los activos financieros de la Compañía son principalmente las partidas de efectivo del banco. Estas no devengan intereses.

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros no derivados son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Compañía se hace parte contractual del instrumento al valor razonable, más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Los pasivos financieros de la Compañía son principalmente las cuentas por pagar a proveedores y las cuentas por pagar a Compañías del grupo, las cuales no están sujetas a pago de intereses y no se negocian en mercados activos. La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando, y solamente cuando, las obligaciones de la Compañía se liquidan, cancelan o expiran.

3.5 Mobiliario, equipo y mejoras

El mobiliario, equipo y mejoras se registran a su costo de adquisición menos la depreciación y amortización acumuladas. Las renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas. Los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo ni prolongan la vida útil del mismo son contabilizados a gasto en la partida que se efectúen.

Las ganancias o pérdidas por el retiro o disposición del bien inmueble, equipo o mobiliario son productos de la diferencia entre el precio de valor libros y el producto neto de la disposición, y son reconocidos como ingresos o gastos del período en que se incurran.

La depreciación y amortización se calculan de acuerdo al método de línea recta, con base en la vida útil de los activos:

Mobiliario y enseres	7 años
Equipos electrónicos	3 -7 años
Automóviles	3 -5 años
Mejoras	20 años

3.6 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos por alquileres son reconocidos en el estado de ganancias o pérdidas sobre la base de acumulado o devengado.

3.7 Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta estimado es el impuesto a pagar sobre la renta gravable, calculado con base a la tasa impositiva vigente o sustancialmente vigente a la fecha del estado de situación financiera.

El impuesto sobre la renta diferido se determina y reconoce si surgen diferencias temporales entre las bases impositivas de activos y pasivos y sus montos en los estados financieros, utilizando las tasas impositivas vigentes a la fecha del estado de situación financiera y que se espera que sean aplicables cuando el activo relacionado por impuesto sobre la renta diferido es relacionado o el pasivo relacionado por impuesto sobre la renta diferido es liquidado. Un activo por impuesto diferido es reconocido si es probable que habrá utilidad fiscal futura disponible contra la cual las diferencias temporales pueden ser utilizadas.

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

3.8 Administración de capital

Los instrumentos financieros emitidos por la Compañía se clasifican como patrimonio, solo en la medida en que no se ajustan a la definición de pasivo o un activo financiero.

Las acciones comunes de la Compañía se clasifican como instrumento financiero.

3.9 Administración de riesgos operacional

Las actividades de la Compañía están expuestas a una variedad de riesgos operacionales y esas actividades incluyen el análisis, la evaluación, la aceptación, y administración de un cierto grado de riesgo o una combinación de riesgos. Tomar riesgos es básico en el negocio, y los riesgos operacionales son consecuencias inevitables de estar en el negocio. El objetivo de la Compañía es, por consiguiente, lograr un balance apropiado entre el riesgo y el retorno para minimizar efectos adversos potenciales sobre la realización de sus actividades.

3.10 Deterioro del valor de activos no financieros

En la fecha de cada estado de situación financiera, la Compañía revisa los importes en libros de sus activos no financieros para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de su valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de su valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo por sí mismo que sean independientes de otros activos, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados de operaciones.

3.11 Activos mantenidos para la venta

La Compañía enajena activos que espera sea recuperado a través de una venta y no mediante su uso continuado, y estos son clasificados como mantenidos para la venta. Los activos o los componentes de un grupo de activos para su disposición, se volverá a medir de acuerdo a las políticas contables de la Compañía.

3.12 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son contabilizadas conforme a la NIC 40 - Propiedades de inversión. Las propiedades de inversión son propiedades que se tienen para obtener rentas, apreciación del capital o ambas las cuales comprenden lo siguiente:

- Los inmuebles que se tienen para obtener apreciación del capital a largo plazo y no para venderse en el corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio.
- Los edificios que sean propiedad de la entidad y estén alquilados a través de uno o más arrendamientos operativos.

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluyen en la medición inicial. El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprende su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Posterior a su reconocimiento inicial, la Compañía ha elegido el modelo de valor razonable para medir las propiedades de inversión con cambio en resultados.

3.13 Valor razonable de los instrumentos financieros

La Administración de la Compañía ha utilizado los siguientes supuestos para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el estado de situación financiera:

- Depósito en banco - Para estos instrumentos financieros, el valor en libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.
- Activo mantenido para la venta - Para la categoría de activo mantenido para la venta, el valor en libro se aproxima a su valor razonable.
- Bonos corporativos por pagar - Para estos instrumentos el valor razonable del instrumento es estimado utilizando modelos para cálculos de precios o técnicas de flujos de efectivo descontados.

Estas estimaciones son subjetivas por su naturaleza, involucran incertidumbres y elementos críticos de juicio y por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cambios en los supuestos o criterios pueden afectar en forma significativa las estimaciones.

La NIIF 13 especifica una jerarquía del valor razonable en base a si la información incluida como datos de entrada para la valuación, son observables o no observables.

- Nivel 1 - Son precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos para los cuales la entidad tiene acceso a la fecha de medición.
- Nivel 2 - Datos distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios). Esta categoría incluye instrumentos valorizados utilizando precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares, precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que son considerados menos que activos u otras técnicas de valoración donde los datos de entradas significativos son directamente o indirectamente observables en un mercado.
- Nivel 3 - Esta categoría incluye todos los instrumentos para los cuales los datos de entrada no están basados en información observable en el mercado y los mismos tienen un efecto significativo en la medición del valor razonable.

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

El valor en libros y valor razonable de los principales activos y pasivos financieros que no se presentan en el estado de situación financiera a valor razonable de la Compañía se resume a continuación:

	2018		2017	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos:				
Depósitos en banco	564,941	564,941	727,704	727,704
Activo mantenido para la venta	299,663	299,663	2,000,000	2,000,000
	<u>864,604</u>	<u>864,604</u>	<u>2,727,704</u>	<u>2,727,704</u>
Pasivos:				
Bonos corporativos por pagar	2,466,512	2,741,957	2,462,180	2,775,964
	<u>2,466,512</u>	<u>2,741,957</u>	<u>2,462,180</u>	<u>2,775,964</u>

31 de diciembre 2018	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos:				
Depósitos en banco	-	-	564,941	564,941
Activo mantenido para la venta	-	-	299,663	299,663
Pasivos:				
Bonos corporativos por pagar	-	-	2,741,957	2,741,957
31 de diciembre 2017				
Activos:				
Depósitos en banco	-	-	727,704	727,704
Activo mantenido para la venta	-	-	2,000,000	2,000,000
Pasivos:				
Bonos corporativos por pagar	-	-	2,775,964	2,775,964

Metodología de determinación del valor razonable de instrumentos financieros a costo amortizado

Instrumentos financieros	Técnica de valoración	Nivel
Bonos corporativos locales	Flujos de efectivo descontado con tasa de descuento	3

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

4. Saldos y transacciones con empresas relacionadas

Incluidos en el estado de situación financiera y estado de ganancias o pérdidas se encuentran los siguientes saldos y transacciones con partes relacionadas:

	2018	2017
Activos:		
Depósito en banco	564,941	727,704
Cuentas por cobrar	<u>604,370</u>	<u>-</u>
Pasivos:		
Cuentas por pagar	680,761	674,107
Bonos corporativo por pagar	<u>2,466,512</u>	<u>2,462,180</u>
Intereses acumulados por pagar	<u>5,000</u>	<u>5,000</u>
Ganancias o pérdidas		
Ingresos por alquiler	<u>508,159</u>	<u>600,102</u>

Las cuentas por cobrar y pagar no tienen fecha de vencimiento, ni generan intereses. Los bonos por pagar tiene vencimiento el 14 de diciembre de 2027 y devengan una tasa de 4% (2017: 4%).

5. Depósito en banco

La Compañía posee una cuenta corriente en Unibank, S.A., cuyo saldo al 31 de diciembre de 2018, es de B/.564,941 (2017: B/.727,704).

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

6. Mobiliario, equipo y mejoras

2018	Edificio	Mejoras a la propiedad arrendada	Mobiliario y enseres	Equipo	Vehículos	Total
Costo original:						
Al inicio del año	1,504,000	254,456	21,400	36,219	55,133	1,871,208
Adiciones	-	-	-	-	10,963	10,963
Reclasificación a propiedades de inversión	(1,504,000)	-	-	-	-	(1,504,000)
Ventas y descartes	-	-	-	-	(34,806)	(34,806)
Al final del año	<u>-</u>	<u>254,456</u>	<u>21,400</u>	<u>36,219</u>	<u>31,290</u>	<u>343,365</u>
Depreciación acumulada:						
Al inicio del año	38,110	70,952	16,305	15,867	42,711	183,945
Gasto del año	-	12,723	3,057	5,088	12,912	33,780
Reclasificación a propiedades de inversión	(38,110)	-	-	-	-	(38,110)
Ventas y descartes	-	-	-	-	(31,902)	(31,902)
Al final del año	<u>-</u>	<u>83,675</u>	<u>19,362</u>	<u>20,955</u>	<u>23,721</u>	<u>147,713</u>
Saldo neto	<u>-</u>	<u>170,781</u>	<u>2,038</u>	<u>15,264</u>	<u>7,569</u>	<u>195,652</u>
2017	Edificio	Mejoras a la propiedad arrendada	Mobiliario y enseres	Equipo	Vehículos	Total
Costo original:						
Al inicio del año	<u>1,504,000</u>	<u>254,456</u>	<u>21,400</u>	<u>36,219</u>	<u>55,133</u>	<u>1,871,208</u>
Al final del año	<u>1,504,000</u>	<u>254,456</u>	<u>21,400</u>	<u>36,219</u>	<u>55,133</u>	<u>1,871,208</u>
Depreciación acumulada:						
Al inicio del año	13,241	58,229	13,248	10,614	31,694	127,026
Gasto del año	<u>24,869</u>	<u>12,723</u>	<u>3,057</u>	<u>5,253</u>	<u>11,017</u>	<u>56,919</u>
Al final del año	<u>38,110</u>	<u>70,952</u>	<u>16,305</u>	<u>15,867</u>	<u>42,711</u>	<u>183,945</u>
Saldo neto	<u>1,465,890</u>	<u>183,504</u>	<u>5,095</u>	<u>20,352</u>	<u>12,422</u>	<u>1,687,263</u>

7. Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2018, las propiedades de inversión comprenden inmuebles en arrendamiento.

Con fecha 9 de noviembre de 2016 y 9 de noviembre de 2018, se efectuaron los avalúos de los inmuebles por parte de la empresa evaluadora Tinsa Panamá, S.A., cuyo costo de adquisición ascendió a B/.142,000 y B/.1,362,000, respectivamente y un valor revaluado de B/.141,955 y B/.1,361,598, los cuales fueron registrados en libros el 15 de mayo de 2016 y 31 de diciembre de 2016. La técnica de valuación adoptada por la compañía valuadora fue el método de valor de mercado por comparación, en una situación normal de mercado actual. Al 31 de diciembre de 2018, la jerarquía del valor razonable es Nivel 3.

8. Activo mantenido para la venta

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantiene una participación fiduciaria en el Fideicomiso de una planta de energía eléctrica por B/.2,000,000 y una provisión por deterioro de B/.1,700,337 (2017: B/.2,000,000).

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

9. Otros activos

El detalle de otros activos se resume a continuación:

	2018	2017
Depósitos en garantía	44,316	54,460
Impuestos y gastos pagados por anticipado	33,669	41,968
Otros activos	1,507	1,564
	<u>79,492</u>	<u>97,992</u>

10. Bonos corporativos por pagar

Top & Selected Properties, S.A. fue autorizada, según Resolución SMV No.631-17 del 17 de noviembre de 2017, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, mediante oferta pública a ofrecer Bonos Corporativos Rotativos hasta por un valor nominal de B/.5,000,000.

Los bonos han sido emitidos en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos en tantas series como lo estime conveniente la Compañía según sus necesidades y condiciones del mercado. Los bonos de cada serie devengan una tasa de interés anual, la cual podrá ser fija o variable, determinada antes de la fecha de oferta de la Serie que corresponda. Los intereses de estos bonos son pagaderos semestralmente, para cada una de las Series.

Al 31 de diciembre de 2018, la tasa de interés del bono corporativo es de 4%. (2017: 4%).

Al 31 de diciembre de 2018, los bonos corporativos por pagar se resumen a continuación:

	2018	2017
Bonos corporativos por pagar	2,500,000	2,500,000
Costos de emisión	(33,488)	(37,820)
	<u>2,466,512</u>	<u>2,462,180</u>

11. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	2018	2017
Impuesto por pagar	56,404	-
Depósitos en garantía de clientes	12,000	12,000
Cuentas por pagar	2,545	-
Intereses por pagar financiamiento	5,000	5,000
	<u>75,949</u>	<u>17,000</u>

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

12. Acciones comunes

El capital autorizado en acciones de la Compañía está representado al 31 de diciembre de 2018, por 20,100 (2017: 20,100) acciones comunes nominativas con un valor de B/.100 (2017: B/.100) cada una. El saldo total del capital pagado en acciones es de B/.2,010,000 (2017 B/.2,010.000).

13. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, incluyendo el período terminado el 31 de diciembre de 2018, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, las compañías incorporadas en Panamá están exentas del pago del impuesto sobre la renta por las ganancias provenientes de fuentes extranjeras. También, están exentos del pago de impuesto sobre la renta los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, de títulos de deuda del Gobierno de Panamá y de las inversiones en valores listados con la Comisión Nacional de Valores y negociados en la Bolsa de Valores de Panamá.

La Ley No.8 de 15 de marzo de 2010 introduce la modalidad de tributación presunta del impuesto sobre la renta, obligando a toda persona jurídica, que devengue ingresos en exceso a un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) a determinar como base imponible de dicho impuesto, la suma que resulte mayor entre: (a) la renta neta gravable calculada por el método ordinario establecido en el Código Fiscal y (b) la renta neta gravable que resulte de aplicar, al total de ingresos gravables, del cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

Las personas jurídicas que incurran en pérdidas por razón del impuesto calculado bajo el método presunto o que, por razón de la aplicación de dicho método presunto, su tasa efectiva exceda las tarifas del impuesto aplicables a su renta neta gravable bajo el método ordinario para el período fiscal de que se trate, podrán solicitar a la Dirección General de Ingresos que les autorice el cálculo del impuesto bajo el método ordinario de cálculo.

La conciliación entre la utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta y la utilidad fiscal se detalla a continuación:

	2018	2017
<u>Método tradicional:</u>		
Pérdida financiera antes de impuesto sobre la renta	(1,268,893)	(166,065)
Utilidad (pérdida) fiscal neta	393,890	(165,977)
Arrastre de pérdida año anteriores	(128,575)	-
Renta gravable	265,315	(165,977)
Gasto de impuesto sobre la renta	66,329	-

De acuerdo a la legislación fiscal vigente, la tasa impositiva para el 2018, es de 25% (2017:25%).

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

14. Eventos posteriores

La Compañía ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2018, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 27 de marzo de 2019, la fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación en los estados financieros.

15. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre del 2018, fueron autorizados por el Comité de Auditoría para su emisión el 27 de marzo de 2019.

* * * * *



NOTARÍA PÚBLICA QUINTA
 Circuito Notarial de Panamá
 REPÚBLICA DE PANAMÁ



----- **DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA** -----

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintisiete (27) días del mes de marzo del año dos mil diecinueve (2019), ante mí, Licenciado **JORGE ELIEZER GANTES SINGH**, Notario Público Quinto del Circuito Notarial de Panamá, con cédula ochoquinientos nueve-novecientos ochenta y cinco (8-509-985), comparecieron personalmente **JOSÉ RAMÓN MENA MAURIZ**, varón, español, mayor de edad, portador del carné de residente permanente número E- ocho- ochenta mil trescientos ochenta y uno (E-8-80381), **MORDECHAI ASHKENAZI**, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal número N- catorce- doscientos once (N-14-211), **RAMÓN IVAN MIRANDA PAREDES**, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal número ocho-setecientos tres-seiscientos dos (8-703-602), y **MARICEL CECILIA DE LEON ANDRADE DE GONZALEZ**, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho-trescientos treinta y cinco-seiscientos sesenta y cinco (8-335-665), quienes ocupan los cargos de Presidente de la Junta Directiva, Tesorero Ad Hoc de la Junta Directiva, Gerente General y Vicepresidente de Finanzas, respectivamente, de la sociedad denominada **TOP & SELECTED PROPERTIES S.A.**, persona jurídica debidamente inscrita a Folio seiscientos ochenta y siete mil setecientos sesenta y cuatro (687764), de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, todos con domicilio en la ciudad de Panamá, Distrito y Provincia de Panamá, República de Panamá, me solicitaron que extendiera esta diligencia para hacer constar una Declaración Jurada en atención a lo que dispone el Acuerdo siete- dos mil dos (7-2002) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) emitido por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Accedí a ello, advirtiéndoles que la responsabilidad por la veracidad de lo expuesto, es exclusiva de los declarantes y en conocimiento del contenido del artículo trescientos ochenta y cinco (385), del Texto Único Penal, que tipifica el delito de falso testimonio lo aceptó y seguidamente expresó hacer esta declaración bajo la gravedad de juramento y sin ningún tipo de apremio o coerción, de manera totalmente voluntaria declaró lo siguiente: -----

PRIMERO: Que los firmantes han revisado los Estados Financieros anuales de **TOP & SELECTED PROPERTIES S.A.**, correspondientes al período terminado el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil dieciocho (2018).-----

SEGUNDO: Que a su juicio y hasta donde ellos tienen conocimiento, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil

sl

novcientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas. -----

TERCERO: Que a su juicio y hasta donde ellos tienen conocimiento, los Estados Financieros anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **TOP & SELECTED PROPERTIES S.A.**, para el período correspondiente. -----

CUARTO: Que los firmantes: (i) son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en **TOP & SELECTED PROPERTIES S.A.**; (ii) han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **TOP & SELECTED PROPERTIES S.A.**, y sus subsidiarias consolidadas, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el período en el que los reportes han sido preparados; (iii) han evaluado la efectividad de los controles internos de **TOP & SELECTED PROPERTIES S.A.**, dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros; y (iv) han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha. -----

QUINTO: Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de **TOP & SELECTED PROPERTIES S.A.**, y al comité de auditoría (o a quien cumpla funciones equivalentes) lo siguiente: (i) todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la **capacidad TOP & SELECTED PROPERTIES S.A.**, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos; (ii) cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **TOP & SELECTED PROPERTIES S.A.** -----

SEXTO: Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de **TOP & SELECTED PROPERTIES S.A.**, o cualesquiera 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 de importancia dentro de la empresa. -----

El suscrito Notario deja constancia que esto fue lo declarado, que se hizo en forma espontánea, que no hubo interrupción alguna y que la presente declaración le fue leída al compareciente en presencia de los

SI



NOTARÍA PÚBLICA QUINTA
Circuito Notarial de Panamá
REPÚBLICA DE PANAMÁ



testigos: **YIPZA ÁVILA DE BURNETT**, con cédula de identidad personal número seis- cuarenta y siete- mil cuatrocientos ochenta y seis (6-47-1486) y **MAYLA CASTRELLON DE BOCANEGRA**, con cédula de identidad personal número cinco- doce- mil cuatrocientos sesenta y seis (5-12-1466), ambas mayores de edad, panameñas, vecinas de esta ciudad, personas a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, le encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia por ante mí, el Notario que doy fe.

LOS DECLARANTES

[Signature]
JOSÉ RAMÓN MENA MAURIZ

[Signature]
MORDECHAI ASHKENAZI

[Signature]
RAMÓN IVÁN MIRANDA PAREDES

[Signature]
MARICEL CECILIA DE LEON ANDRADE DE GONZALEZ

TESTIGOS

[Signature]
YIPZA ÁVILA DE BURNETT

[Signature]
MAYLA CASTRELLON DE BOCANEGRA

[Signature]
Lic. Jorge E. Gantes S.
Notario Público Quinto



