

FORMULARIO INT-T
INFORME DE ACTUALIZACIÓN

31 de marzo de 2019

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR:	Top & Selected Properties, S.A.
VALORES REGISTRADOS:	Bonos Corporativos Rotativos
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. Información General

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.

II. Análisis de Resultados Financieros y Operativos

El Emisor tiene como actividad principal la gestión de bienes raíces propias del grupo bancario en gestión o alquiler.

LIQUIDEZ

El Emisor al 31 de marzo de 2019 cuenta con USD 575,179 en activos corrientes, conformados por efectivo y equivalentes. Los pasivos corrientes ascienden a USD 680,761. Al 31 de marzo de 2019 el ratio de liquidez del Emisor es de 84.49%.

RECURSOS DE CAPITAL Y OTROS

Al 31 de marzo de 2019 el Emisor contaba con un capital pagado de USD 2,010,000. El patrimonio neto del Emisor a la misma fecha disminuyó a USD 5,169 debido a pérdidas acumuladas de períodos anteriores y la provisión realizada para el activo mantenido para la venta al 31 de diciembre de 2018.

Al cierre del 31 de marzo de 2019, el Emisor mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por un monto de USD 2,469,126.

El total de activos del Emisor para el cierre del 31 de marzo de 2019 es USD 3,255,581 y un total de pasivos de USD 3,250,412.

RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Durante el primer trimestre de 2019, la empresa presentó un estado de resultados en el cual se reflejan ingresos por USD 40,725 y gastos operativos por USD 60,006. En el primer trimestre de 2019 se mantiene una provisión para el activo mantenido para la venta por USD 1,700,337. El resultado neto del Emisor para el primer trimestre del 2019 fue una pérdida de USD 19,281, dada una reducción de su principal fuente de ingresos por alquileres.

ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS

El Emisor a futuro espera seguir operando bajo la misma modalidad. De ser conveniente, el Emisor podrá llevar al mercado otras emisiones de valores con el mismo fin.

Las actividades de Top & Selected Properties, S.A. pertenecen a la industria inmobiliaria, sector de la economía panameña con altas perspectivas de crecimiento y competitividad, dado el gran número de personas jurídicas registradas como corredores de bienes raíces.

III. Resumen Financiero

A continuación se presenta un resumen de las cifras financieras del Emisor, al 31 de marzo de 2019.

Resumen Financiero	1T 2019	4T 2018	3T 2018	2T 2018	1T 2018
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31 de marzo 2019 (No Auditado)	31 de diciembre 2018 (Auditado)	30 Septiembre 2018 (No auditado)	30 junio 2018 (No auditado)	31 de marzo 2018 (No auditado)
Total de Ingresos	40,725	139,340	204,336	204,529	199,065
Total de Gastos	60,006	1,222,533	259,168	267,632	266,830
Utilidad o Pérdida antes de Impuestos	(19,281)	(1,083,193)	(54,832)	(63,103)	(67,765)
BALANCE GENERAL					
Total Activos	3,255,581	3,247,672	4,373,127	4,403,403	4,519,662
Total Pasivos	3,250,412	3,223,222	3,199,155	3,174,599	3,227,755
Acciones Comunes	2,010,000	2,010,000	2,010,000	2,010,000	2,010,000
Patrimonio Total	5,169	24,450	1,173,972	1,228,804	1,291,907
RAZONES FINANCIERAS					
Activos Corrientes/Pasivos Corrientes	84.49%	82.99%	90.36%	90.24%	99.09%
Deuda Financiera/Patrimonio Neto	47767.96%	10087.98%	210.51%	200.89%	193.51%

IV. Divulgación

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No. 18-00 del 11 de octubre de 2000, el Informe de Actualización trimestral estará disponible para el público inversionista a partir del 30 de junio de 2019 en la página de internet www.topselectedproperties.com.pa



José Ramón Mena Mauríz
Presidente y Representante Legal

Top & Selected Properties, S.A.

Estados Financieros por el periodo terminado el 31 de marzo de 2019 e Informe del contador público autorizado.

Top & Selected Properties, S.A.

Informe del contador público autorizado y Estados financieros al 31 de marzo de 2019

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estado de situación financiera	2
Estado de ganancias o pérdidas	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 - 16

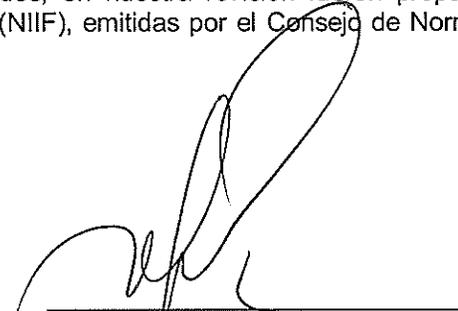
INFORME A LA JUNTA DIRECTIVA DE TOP & SELECTED PROPERTIES, S.A.

Los estados financieros interinos de TOP & SELECTED PROPERTIES, S.A., al 31 de marzo de 2019, incluyen el estado de situación financiera, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por los primeros nueve meses terminados a esa fecha, y un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos informes.

Los estados financieros interinos antes mencionados, en nuestra revisión fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).


Maricel de González
VP de Finanzas y contabilidad


Melquiades Villarreal
Gerente de contabilidad
CPA 0140-2012

14 de mayo de 2019.
Panamá, Rep. de Panamá

Top & Selected Properties, S.A.

Estado de situación financiera
por el período terminado el 31 de marzo de 2019
(En balboas)

		31 de marzo 2019 (No auditado)	31 de diciembre 2018 (Auditado)
	Notas		
Activos			
Depósito en banco	5	575,179	564,941
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas		604,370	604,371
Mobiliario, equipo y mejoras, neto	6	188,507	195,652
Propiedades de inversiones	7	1,503,553	1,503,553
Activo mantenido para la venta	8	299,663	299,663
Otros activos	9	84,309	79,492
Total de activos		3,255,581	3,247,672
Pasivos y patrimonio			
Pasivos			
Bonos corporativos por pagar	10	2,469,126	2,466,512
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	4	680,761	680,761
Otros pasivos	11	100,525	75,949
Total de pasivos		3,250,412	3,223,222
Patrimonio			
Acciones comunes	12	2,010,000	2,010,000
Déficit acumulado		(2,004,831)	(1,985,550)
Total de patrimonio		5,169	24,450
Total de pasivos y patrimonio		3,255,581	3,247,672

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



Top & Selected Properties, S.A.

Estado de ganancias o pérdidas
por el período terminado el 31 de marzo de 2019
(En balboas)

		31 de marzo 2019 (No auditado)	31 de marzo 2018 (No auditado)
Ingresos			
Ingresos de actividades ordinarias		40,445	199,045
Otros ingresos		<u>280</u>	<u>20</u>
Total ingresos		<u>40,725</u>	<u>199,065</u>
Gastos			
Arrendamientos operativos		24,170	200,803
Honorarios profesionales		3,000	4,827
Depreciación y amortización	6	7,145	15,349
Gastos de intereses		25,000	25,000
Otros gastos		<u>691</u>	<u>20,851</u>
Total de gastos		<u>60,006</u>	<u>266,830</u>
Pérdida neta		<u>(19,281)</u>	<u>(67,765)</u>

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

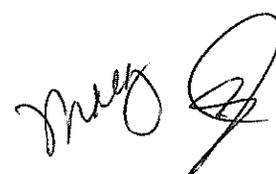


Top & Selected Properties, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio
por el período terminado el 31 de marzo de 2019
(En balboas)

	Nota	Acciones comunes	Déficit acumulado	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2017 (Auditado)		2,010,000	(650,328)	1,359,672
Pérdida del período		-	(67,765)	(67,765)
Saldos al 31 de marzo de 2018 (No auditado)		<u>2,010,000</u>	<u>(718,093)</u>	<u>1,291,907</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018 (Auditado)		<u>2,010,000</u>	<u>(1,985,550)</u>	<u>24,450</u>
Pérdida del período		-	<u>(19,281)</u>	<u>(19,281)</u>
Saldo al 31 de marzo de 2019 (No auditado)		<u>2,010,000</u>	<u>(2,004,831)</u>	<u>5,169</u>

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



Top & Selected Properties, S.A.

Estado de flujos de efectivo por el período terminado el 31 de marzo de 2019 (En balboas)

	Notas	31 de marzo 2019 (No auditado)	31 de marzo 2018 (No auditado)
Actividades de operación:			
Pérdida neta		(19,281)	(67,765)
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo			
Depreciación	6	7,145	15,349
Impuesto sobre la renta pagado	13	(6,316)	-
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Aumento en otros activos		1,500	(21,481)
Aumento en otros pasivos		(424)	-
Gasto de intereses		27,614	25,000
Efectivo generado de operaciones:		<u>10,238</u>	<u>(48,897)</u>
Efectivo neto proveniente (utilizado) en las actividades de operación		<u>10,238</u>	<u>(48,897)</u>
Actividades de inversión:			
Adición de propiedad, mobiliario, equipo y mejoras		-	(10,963)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		-	(10,963)
Actividades de financiamiento:			
Aumento en cuentas por pagar - cuentas por pagar relacionadas		-	11,648
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		-	11,648
Aumento (disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo		10,238	(48,212)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		564,941	727,704
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	5	<u>575,179</u>	<u>679,492</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 período terminado el 31 de marzo de 2019

(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 periodo 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 Empresa 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 período terminado el 31 de marzo de 2019 (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

En la fecha del informe, existen normas, enmiendas e interpretaciones que no son efectivas para el período finalizado el 31 de marzo de 2019 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 iniciados el 1 de enero de 2019.



Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros Por el período terminado el 31 de marzo de 2019 (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 son de aplicación obligatoria para los períodos anuales a partir del 1 de enero de 2019. 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. Éstas no devengan intereses.



Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros
Por el período terminado el 31 de marzo de 2019
(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 período terminado el 31 de marzo de 2019

(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

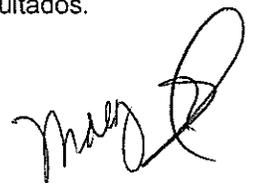
La Compañía enajena activos que espera sea recuperado a través de una venta y no mediante su uso continuado, y estos son clasificados como mantenidos para la venta. Los activos o los componentes de un grupo de activos para su disposición, se volverá a medir de acuerdo a las políticas contables de la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

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.



Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros
Por el período terminado el 31 de marzo de 2019
(En balboas)

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 cual 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 período terminado el 31 de marzo de 2019 (En balboas)

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

	31 de marzo 2019 (No auditado)		31 de diciembre 2018 (Auditado)	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos:				
Depósitos en banco	575,179	575,179	564,941	564,941
Activo mantenido para la venta	299,663	299,663	299,663	299,663
	<u>874,842</u>	<u>874,842</u>	<u>864,604</u>	<u>864,604</u>
Pasivos:				
Bonos corporativo por pagar	2,469,126	2,706,229	2,466,512	2,741,957
	<u>2,469,126</u>	<u>2,706,229</u>	<u>2,466,512</u>	<u>2,741,957</u>

31 de marzo 2019	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos:				
Depósitos en banco	-	-	575,179	575,179
Activo mantenido para la venta	-	-	299,663	299,663
Pasivos:				
Bonos corporativo por pagar	-	-	2,706,229	2,706,229
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

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 período terminado el 31 de marzo de 2019

(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 :

	31 de marzo 2019 (No auditado)	31 de diciembre 2018 (Auditado)
Activos:		
Depositos en banco	575,179	564,941
Cuentas por cobrar	604,370	604,370
Pasivos:		
Cuentas por pagar	680,761	680,761
Bonos corporativo por pagar	2,469,126	2,466,512
Intereses acumulados por pagar	30,000	5,000
Ganancias o pérdidas		
Ingresos por alquiler	13,800	508,159

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% (31 de diciembre de 2018: 4%).

5 Depósito en banco

La Compañía posee una cuenta corriente en Unibank, S.A., cuyo saldo al 31 de marzo de 2019, es de B/.575,179 (31 de diciembre 2018: B/.564,941).



Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros
Por el período terminado el 31 de marzo de 2019
(En balboas)

6 Mobiliario, equipo y mejoras

31 de marzo de 2019	Edificio	Mejoras a la propiedad arrendada	Mobiliario y enseres	Equipo	Vehiculos	Total
Costo original:						
Al inicio del año	-	254,456	21,400	36,219	31,290	343,365
Al final del período	-	254,456	21,400	36,219	31,290	343,365
Depreciación acumulada:						
Al inicio del año	-	83,675	19,362	20,955	23,721	147,713
Gasto del año	-	3,181	764	1,272	1,928	7,145
Al final del período	-	86,856	20,126	22,227	25,649	154,858
Saldo neto	-	167,600	1,274	13,992	5,641	188,507
31 de diciembre 2018						
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	-	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 año	-	83,675	19,362	20,955	23,721	147,713
Saldo neto	-	170,781	2,038	15,264	7,569	195,652

7 Propiedades de inversión

Al 31 de marzo de 2019, 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 2016 y 31 diciembre 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 marzo de 2019, la jerarquía del valor razonable es Nivel 3.

8 Activo mantenido para la venta

Al 31 de marzo de 2019, 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. (31 de diciembre 2018: 2,000,000).

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros
Por el período terminado el 31 de marzo de 2019
(En balboas)

9 Otros activos

El detalle de otros activos se resume a continuación :

	31 de marzo 2019 (No auditado)	31 de diciembre 2018 (Auditado)
Depósitos en garantía	44,316	44,316
Impuestos y gastos pagados por anticipado	38,157	33,669
Otros activos	1,836	1,507
	<u>84,309</u>	<u>79,492</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 multiples 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 marzo de 2019, la tasa de interes del bono corporativo es de 4%. (31 de diciembre de 2018:4%).

Al 31 de marzo de 2019, los bonos corporativos por pagar se resumen a continuación:

	31 de marzo 2019 (No auditado)	31 de diciembre 2018 (Auditado)
Bonos corporativos por pagar	2,500,000	2,500,000
Costos de emisión	(30,874)	(33,488)
	<u>2,469,126</u>	<u>2,466,512</u>



Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros
Por el período terminado el 31 de marzo de 2019
(En balboas)

11 Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	31 de marzo 2019 (No auditado)	31 de diciembre 2018 (Auditado)
Impuesto por pagar	56,403	56,404
Depósitos en garantía de clientes	12,000	12,000
Cuentas por pagar	2,122	2,545
Intereses por pagar financiamiento	30,000	5,000
	<u>100,525</u>	<u>75,949</u>

12 Acciones comunes

El capital autorizado en acciones de la Compañía está representado al 31 de marzo de 2019, por 20,100 (31 de diciembre de 2018: 20,100) acciones comunes nominativas con un valor de B/.100 (31 de diciembre de 2018: B/.100) cada una. El saldo total del capital pagado en acciones es de B/.2,010,000 (31 de diciembre de 2018 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.

De acuerdo a la legislación fiscal vigente, la tasa impositiva para el año 2018 fue de 25%.

