

FORMULARIO INT-T
INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
30 de septiembre de 2019

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR:	Top & Selected Properties, S.A.
VALORES REGISTRADOS:	Bonos Corporativos Rotativos
REGISTRO:	Resolución SMV N° 631-17
FECHA DE RESOLUCIÓN:	17 de noviembre de 2017
MONTO REGISTRADO DE LA EMISIÓN:	US\$ 5, 000,000.00
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; Modificado por el Acuerdo 3-2017 de 05 de abril de 2017 y Modificado por el Acuerdo 2-2018 de 09 de mayo de 2018). 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.

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 Grupo Unibank, S.A., 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., Top & Selected Properties, S.A. y Bienes Raíces Uni, 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.

I. Análisis de Resultados Financieros y Operativos

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

A. LIQUIDEZ

El Emisor al 30 de septiembre de 2019 cuenta con US\$ 431,858 en activos corrientes, conformados por efectivo y equivalentes. Los pasivos corrientes ascienden a US\$ 826,856. El ratio de liquidez del Emisor es de 52.23%.

B. RECURSOS DE CAPITAL Y OTROS

Al 30 de septiembre de 2019 el Emisor contaba con un capital pagado de US\$ 2, 010,000. El patrimonio neto del Emisor a la misma fecha disminuyó a (US\$ 154,126) debido a la cancelación de una garantía bancaria derivada de la participación en el Fideicomiso Valley Rise en donde el banco agente solicitó honrar dicha garantía por US\$ 146,095. En el estado financiero “No Auditado” se incluye la Nota 14. Sobre “Negocio en marcha” donde se explica el hecho.

Al cierre del 30 de septiembre de 2019, el Emisor mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por un monto de US\$ 2, 474,836.

El total de activos del Emisor para el cierre del 30 de septiembre de 2019 es US\$ 3, 201,240 y el total de pasivos fue por US\$ 3, 355,366.

C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Durante el año 2019, la empresa presentó un estado de resultados en el cual se reflejan ingresos por US\$ 26,387 mientras que los gastos operativos acumulados ascienden a US\$ 279,871, de los cuales US\$ 146,095 corresponden al pago de la "Stand By" solicitada por el banco agente del fideicomiso Valley Rise, la cual no estaba provisionada. Para el tercer trimestre de 2019 el activo mantenido para la venta, se mantiene con un valor de mercado de US\$ 299,663.

El resultado neto del Emisor para el tercer trimestre del 2019 fue una pérdida de (US\$ 16,123), dada el gasto extraordinario durante el segundo trimestre de 2019 por US\$ 146,095 y la reducción de su principal fuente de ingresos.

D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS

El Emisor a futuro espera seguir operando bajo la misma modalidad, es decir sus ingresos son derivados de los alquileres de dos inmuebles propiedad del Emisor.

II. Resumen Financiero

A continuación se presenta un resumen de las cifras financieras del Emisor, al 30 de septiembre de 2019.

Top & Selected Properties, S.A.

Resumen Financiero	3T 2019	2T 2019	1T 2019
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30 Septiembre 2019	30 Junio 2019	31 de marzo 2019
	(No Auditado)	(No Auditado)	(No Auditado)
Total de Ingresos	26,387	41,384	40,725
Total de Gastos	42,510	177,353	60,006
Utilidad o Pérdida antes de Impuestos	(16,123)	(135,969)	(19,281)
BALANCE GENERAL			
Total Activos	3,201,240	3,187,417	3,255,581
Total Pasivos	3,355,366	3,325,419	3,250,412
Acciones Comunes	2,010,000	2,010,000	2,010,000
Patrimonio Total	(154,126)	(138,002)	5,169
RAZONES FINANCIERAS			
Activos Corrientes/Pasivos Corrientes	52.23%	53.28%	84.49%
Deuda Financiera/Patrimonio Neto	-1605.72%	-1791.09%	47767.96%

III. Divulgación

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No. 18-2000 del 11 de octubre de 2000, el Informe de Actualización trimestral estará disponible para el público inversionista a partir del 15 de diciembre 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 período terminado el 30 de septiembre de 2019 e Informe del contador publico autorizado.

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

Top & Selected Properties, S.A.

Informe del contador público autorizado y Estados Financieros al 30 de septiembre 2019

Contenido	Página
Informe del contador público autorizado	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 - 14



Top & Selected Properties, S.A.

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

Los estados financieros interinos de TOP & SELECTED PROPERTIES, S.A., al 30 de septiembre 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).

José Ramón Mena
Representante Legal

Melquiades Villarreal
Gerente de contabilidad
CPA 0140-2012

03 de octubre de 2019.
Panamá, Rep. de Panamá

Top & Selected Properties, S.A.

Estado de situación financiera

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

		30 de septiembre 2019 (No auditado)	31 de diciembre 2018 (Auditado)
	Notas		
Activos			
Depósito en banco	5	431,858	564,941
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas		672,692	604,371
Mobiliario, equipo y mejoras, neto	6	174,471	195,652
Propiedades de inversión	7	1,503,553	1,503,553
Activo mantenido para la venta	8	299,663	299,663
Otros activos	9	119,003	79,492
Total de activos		3,201,240	3,247,672
Pasivos y patrimonio			
Pasivos			
Bonos corporativos por pagar	4,10	2,474,836	2,466,512
Cuentas por pagar - Compañías relacionadas	4	826,856	680,761
Otros pasivos	11	53,674	75,949
Total de pasivos		3,355,366	3,223,222
Patrimonio			
Acciones comunes	13	2,010,000	2,010,000
Déficit acumulado		(2,164,126)	(1,985,550)
Total de patrimonio		(154,126)	24,450
Total de pasivos y patrimonio		3,201,240	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 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

	Nota	III Trimestre		Acumulado	
		30 de septiembre 2019	30 de septiembre 2018	30 de septiembre 2019	30 de septiembre 2018
		(No auditado)		(No auditado)	
Ingresos					
Ingreso de actividades ordinarias		26,203	204,336	107,932	607,710
Otros Ingresos		184	-	564	220
Total ingresos		<u>26,387</u>	<u>204,336</u>	<u>108,496</u>	<u>607,930</u>
Gastos					
Arrendamientos operativos	11	-	201,953	-	605,966
Honorarios profesionales		2,163	1,750	7,904	13,308
Depreciación y amortización	6	6,890	15,151	21,181	45,631
Gasto de intereses		25,556	25,555	75,833	75,833
Gasto de comisiones		3,438	2,785	8,666	8,354
Otros gastos		4,463	11,974	166,287	44,538
Total de gastos		<u>42,510</u>	<u>259,168</u>	<u>279,871</u>	<u>793,630</u>
Pérdida neta		<u>(16,123)</u>	<u>(54,832)</u>	<u>(171,375)</u>	<u>(185,700)</u>

Las notas son parte integral de estos estados financieros

Top & Selected Properties, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

	Nota	Acciones comunes	Déficit acumulado	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2017 (Auditado)		<u>2,010,000</u>	<u>(650,328)</u>	<u>1,359,672</u>
Pérdida del periodo		<u>-</u>	<u>(185,700)</u>	<u>(185,700)</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2018 (No auditado)		<u>2,010,000</u>	<u>(836,028)</u>	<u>1,173,972</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018 (Auditado)		<u>2,010,000</u>	<u>(1,985,550)</u>	<u>24,450</u>
Impuesto complementario		-	(7,201)	(7,201)
Pérdida del periodo		-	(171,375)	(171,375)
Saldo al 30 de septiembre de 2019 (No auditado)	12	<u>2,010,000</u>	<u>(2,164,126)</u>	<u>(154,126)</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 periodo terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

		30 de septiembre 2019	30 de septiembre 2018
		(No Auditado)	
	Notas		
Actividades de operación:			
Pérdida neta		(171,375)	(185,700)
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo			
Depreciación	6	21,181	45,631
Gasto de intereses		75,833	75,833
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Aumento en otros activos		(39,510)	(15,719)
Aumento (disminución) en otros pasivos		(47,553)	10,839
Efectivo generado de operaciones:			
Impuesto complementario		(7,201)	-
Intereses pagados		(50,555)	(50,555)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(219,180)</u>	<u>(119,671)</u>
Actividades de inversión:			
Adición de propiedad, mobiliario, equipos y mejoras	6	-	(10,963)
Producto de la venta de mobiliario, equipos, mejoras y auto	6	-	2,904
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>-</u>	<u>(8,059)</u>
Actividades de financiamiento:			
Incremento en financiamientos recibidos	4	8,324	9,104
Aumento en cuentas por pagar - cuentas por pagar relacionadas		<u>77,773</u>	<u>647</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		<u>86,097</u>	<u>9,751</u>
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo		(133,083)	(117,979)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>564,941</u>	<u>727,704</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	5	<u>431,858</u>	<u>609,725</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 periodo terminado el 30 de septiembre 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 Grupo Unibank, S.A., 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 (NIIF's)

2.1 Normas que entran en vigencia en el período corriente

No hay NIIF's o interpretaciones que sean efectivas a partir del 1 de enero de 2019 que hayan tenido impacto significativo en los estados financieros.

2.2 Normas e interpretaciones emitidas que aún no han sido adoptadas

NIIF 9 - Instrumentos financieros

NIIF 9, publicada en julio de 2014, contiene los requerimientos contables para los instrumentos financieros, reemplazando NIC 39 - Reconocimiento y medición de todas las versiones previas de la NIIF 9. La norma contiene requerimientos en las siguientes áreas:

Clasificación y medición: la clasificación de los activos por deuda financiera es determinada por referencia al modelo de negocio para la administración de los activos financieros y las características de los flujos contractuales de los activos financieros. Un instrumento de deuda es medido a costo amortizado si a) el modelo de negocio es mantener el activo financiero para el cobro de su flujo contractual y b) el flujo de efectivo contractual del instrumento representa solo los pagos de principal e intereses.

Todos los otros instrumentos de deuda y de patrimonio deben ser reconocidos a valor razonable.

Todos los movimientos de valor razonable de los activos financieros deben ser reconocidos a través del estado de ganancias o pérdidas, excepto por los instrumentos de capital que no se tienen para negociar, que pueden ser reconocidos en el estado de ganancias o pérdidas o en reservas de patrimonio (sin reciclamiento a ganancias o pérdidas).

Los pasivos financieros son clasificados de manera similar que bajo la NIC 39, sin embargo, hay diferencias en los requerimientos para aplicar a la medición el propio riesgo de crédito.

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

Deterioro: La NIIF 9 introduce un modelo de pérdida esperada para la medición del deterioro de activos financieros, por lo que no será más necesario que un evento de crédito haya ocurrido antes que una pérdida por deterioro sea reconocida.

Contabilidad de cobertura: introduce un nuevo modelo de contabilidad de cobertura que esta designado para estar más alineado con la forma en como las entidades realizan las actividades de administración de riesgo cuando hay cobertura a la exposición de riesgos financieros y no financieros. Como regla general, es más fácil aplicar la contabilidad de cobertura en el futuro. El nuevo modelo introduce mayores requerimientos de revelación y cambios de presentación.

En diciembre de 2014, el IASB realizo cambios adicionales a las reglas de clasificación y medición e introdujo un nuevo modelo de deterioro. Con estas modificaciones, la NIIF 9 fue completada. Los cambios introducen:

- Una tercera categoría de medición de valor razonable a través de patrimonio para ciertos instrumentos financieros de deuda.
- Un nuevo modelo de pérdidas esperadas que involucra un enfoque de tres fases donde los activos financieros se mueven a través de los tres escenarios a medida que su riesgo de crédito varía. El escenario indica como una entidad mide las pérdidas por deterioro. Un método simplificado es permitido para los activos financieros que no tiene un componente significativo de financiamiento, como las cuentas por cobrar.

NIIF 9 es efectiva para los periodos anuales que comienzan el o después del 1 de enero de 2018, con adopción anticipada permitida.

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

En mayo de 2014, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que utilizarán las entidades en la contabilidad de ingresos procedentes de contratos con los clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 - Ingresos, la NIC 11 - Contratos de construcción y las interpretaciones relativas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso para representar la transferencia de bienes o servicios prometidos a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

- Paso 1: Identificar el contrato con los clientes.
- Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.
- Paso 3: Determinar el precio de transacción.
- Paso 4: Distribuir el precio de transacción a las obligaciones de rendimiento en el contrato.
- Paso 5: Reconocer el ingreso cuando (o siempre que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o siempre que) se satisfaga una obligación de rendimiento, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios basado en una obligación de rendimiento particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos prescriptivos en la NIIF 15 para poder afrontar situaciones específicas. Además, la NIIF15 requiere amplias revelaciones.



Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

NIIF 16 - Arrendamientos

La NIIF16 Arrendamientos reemplaza la NIC 17 - Arrendamientos. 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 futuros de arrendamiento. La NIIF 16 es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada es permitida para entidades que también adopten la NIIF 15 – Ingresos de contratos de clientes.

La Administración se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros por la adopción de esta norma.

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*

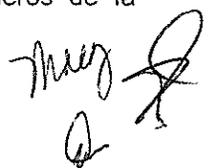
Los instrumentos financieros no derivados son reconocidos por la Compañía como activos o pasivos financieros cuando se convierten en una parte contractual del mismo.

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.

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



Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

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 *Inmueble, mobiliario, equipo y mejoras*

El inmueble, 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:

Inmuebles	50-60 años
Mobiliario y enseres	7 años
Equipos electrónicos	3 -7 años
Automóviles	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.

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.



Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

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 consolidado 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 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.

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

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.

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:

4. Saldos y transacciones con empresas relacionadas

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 30 de septiembre de 2019, la Compañía tiene una cuenta por cobrar a Bienes Raíces Uní, S.A., por B/.672,692 (31 de diciembre 2018: B/.604,370) y una cuenta por pagar a Unibank, S.A., por B/.826,856 (31 de diciembre 2018: B/.680,761). Estas cuentas no genera intereses.

Al cierre del 30 de septiembre de 2019, la Compañía mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por B/.2,474,836 (31 de diciembre 2018: B/.2,466,511), y mantiene intereses por pagar por B/ 30,277 (31 de diciembre 2018: B/.5,000), con vencimiento el 14 de diciembre de 2027 y devenga una tasa de 4%.

5. Depósito en banco

La Compañía posee una cuenta corriente en Unibank, S.A., cuyo saldo al 30 de septiembre de 2019, es de B/.431,858 (31 de diciembre 2018: B/.564,941).



Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros
Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2019
(En balboas)

6. Mobiliario, equipo y mejoras

30 de septiembre 2019 (No auditado)	Propiedades	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
Adiciones	-	-	-	-	-	-
Ventas y descartes	-	-	-	-	-	-
Al final del periodo	-	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	-	9,542	2,038	3,817	5,784	21,181
Ventas y descartes	-	-	-	-	-	-
Al final del periodo	-	93,217	21,400	24,772	29,505	168,894
Saldo neto	-	161,239	-	11,447	1,785	174,471
31 de diciembre 2018 (Auditado)						
Costo original:						
Al inicio del año	-	254,456	21,400	36,219	31,290	343,365
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
Reclasificaciones 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 30 de septiembre 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 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 30 de septiembre de 2019, la jerarquía del valor razonable es Nivel 3.

8. Activo mantenido para la venta

Al 30 de septiembre de 2019, la Compañía mantiene una participación fiduciaria en el Fideicomiso de una planta de energía eléctrica por la suma de B/.2,000,000 (31 de diciembre 2018: B/.2,000,000), y una provisión por deterioro de B/.1,700,337.

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

9. Otros activos

El detalle de otros activos se resume a continuación :

Depósitos en garantía	24,335	44,316
Impuestos y gastos pagados por anticipado	92,119	33,669
Otros activos	2,549	1,507
	<u>119,003</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 el Emisor 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 y podrán ser redimidos total o parcialmente de forma anticipada por el Emisor.

Al 30 de septiembre de 2019, se mantiene saldo en bonos corporativos emitidos bajo la serie A por la suma de B/.2,500,000 (31 de diciembre 2018: B/.2,500,000) menos los gastos y comisiones de emisión por B/.25,164 (31 de diciembre 2018: B/.33,488), esta emisión devenga una tasa de interés del 4% con vencimiento en diciembre 2027.

11. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	30 de septiembre 2019 (No auditado)	31 de diciembre 2018 (Auditado)
Impuestos por pagar	547	56,404
Impuesto diferido por pagar	6,316	-
Depósitos en garantía de clientes	12,000	12,000
Cuentas por pagar	4,533	2,545
Intereses por pagar financiamiento	30,278	5,000
	<u>53,674</u>	<u>75,949</u>

12. Acciones comunes

El capital autorizado en acciones de la Compañía está representado al 30 de septiembre de 2019, por 20,100 (31 de diciembre 2018: 20,100) acciones comunes nominativas con un valor de B/.100 (31 de diciembre 2018: B/.100) cada una. El saldo total del capital pagado en acciones es de B/.2,010,000 (31 de diciembre 2018: B/2,010.000).

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

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 (ISR), 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 2017 fue de 25%.

14. Negocio en marcha

Para el cierre del periodo al 30 septiembre de 2019, la Compañía registró como evento extraordinario la cancelación de una garantía Stand By correspondiente a la participación del activo no corriente mantenido para venta, donde el banco agente requirió el pago de B/.146,095, esto impactó directamente en el resultado del periodo.

Al 30 de septiembre 2019, la Compañía dejó de persivir ingresos por alquiler en subarrendamiento a compañías relacionadas, esto debido a la compra del bien inmueble por otra compañía del grupo.

