

FORMULARIO INT-T
INFORME DE ACTUALIZACIÓN

31 de diciembre de 2017

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR:	Top & Selected Properties, S.A.
VALORES REGISTRADOS:	Bonos Corporativos
RESOLUCIÓN SMV:	631-17
NUMERO DE TELEFONO:	297-6000
FAX:	223-3149
DIRECCION 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. 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. 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 cuenta con US\$727,704 en activos corrientes.

Los pasivos corrientes a corto plazo ascienden a US\$674,107. Al 31 de diciembre de 2017 el ratio de liquidez del Emisor es de 1.08.

El Emisor es muy conservador en las políticas de inversión y se preocupa por buscar inversiones que cumplan con los parámetros establecidos.

RECURSOS DE CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2017 el Emisor contaba con un capital pagado de US\$2,010,000. El patrimonio neto del Emisor a la misma fecha era de US\$1,359,672 debido a una pérdida acumulada de (US\$650,328) de períodos anteriores.

A la fecha el Emisor cuenta con deuda financiera por un monto de US\$2,500,000 por tanto el endeudamiento de la empresa (medido como deuda financiera sobre patrimonio neto) es 1.84.

HECHOS RELEVANTES

A finales de noviembre de 2017 el Emisor solicitó a la calificadora de riesgo Pacific Credit Rating (PCR) la asignación de calificación para la emisión de sus Bonos Corporativos. (PCR) procederá con base en sus Estados Financieros al 31 de diciembre de 2017.

RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Para la fecha de los estados financieros, la empresa presenta un estado de resultados en el cual se refleja un ingreso por alquileres de US\$734,535 y gastos de arrendamiento operativos por US\$803,212.

ANALISIS DE PERSPECTIVAS

El Emisor a futuro espera seguir operando bajo la misma modalidad, extendiéndole facilidades a empresas relacionadas con el producto de emisiones u otras facilidades bajo las cuales el Emisor actúa como acreedor. De ser conveniente, el Emisor podrá a futuro llevar al mercado otras emisiones de valores con el mismo fin.

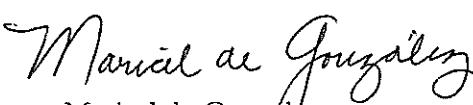
II. Resumen Financiero

A continuación se presenta un resumen de las cifras financieras del Emisor, al 31 de diciembre de 2017.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	2017 (No Auditado)	2016 (Auditado)
Total de Ingresos	737,424	778,286
Total de Gastos	898,489	868,314
Utilidad o Pérdida antes de Impuestos	(166,065)	(90,028)
BALANCE GENERAL		
Total Activos	4,550,779	1,861,751
Total Pasivos	3,191,107	2,336,014
Acciones Comunes	2,010,000	10,000
Patrimonio Total	1,359,672	(474,263)
RAZONES FINANCIERAS		
Activos Corrientes/Pasivos Corrientes	1.08	-
Deuda Financiera/Patrimonio Neto	1.84	-

III. 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 31 de marzo de 2017 en la página de internet www.topselectedproperties.com.pa


Maricel de González

Vicepresidente Asistente de Finanzas

Unibank, S.A.


Raúl Barnett

Subgerente General de Crédito

Unibank, S.A.



Top & Selected Properties, S.A.

Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 e Informe de los Auditores Independientes de 21 de marzo de 2018

Top & Selected Properties, S.A.

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros 2017

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 - 15

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **Top & Selected Properties, S.A.** (la "Compañía"), los cuales abarcan el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, 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 2017, 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.

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.

Deloitte .

Responsabilidades del auditor en la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener la seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto no tienen errores importantes, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría llevada a cabo de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error importante cuando éste exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran importantes si, individualmente o de manera acumulada, puede esperarse que influyan en las decisiones económicas de los usuarios 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 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 existe una incertidumbre importante, se requiere que dirijamos la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida en la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido generales de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logren su presentación razonable.



21 de marzo de 2018
Panamá, Rep. de Panamá

Top & Selected Properties, S.A.

**Estado de situación financiera
al 31 de diciembre de 2017
(En balboas)**

	Notas	2017	2016
Activos			
Depósito en banco	5	727,704	9,259
Inmueble, mobiliario, equipo y mejoras, neto	6	1,687,263	1,744,182
Activo mantenido para la venta	7	2,000,000	-
Otros activos	8	<u>135,812</u>	<u>108,310</u>
Total de activos		<u>4,550,779</u>	<u>1,861,751</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos			
Bonos corporativos por pagar	4	2,500,000	-
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	4	674,107	2,333,799
Otros pasivos	9	<u>17,000</u>	<u>2,215</u>
Total de pasivos		<u>3,191,107</u>	<u>2,336,014</u>
Patrimonio			
Acciones comunes	11	2,010,000	10,000
Déficit acumulado		<u>(650,328)</u>	<u>(484,263)</u>
Total de patrimonio		<u>1,359,672</u>	<u>(474,263)</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>4,550,779</u>	<u>1,861,751</u>

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 2017
(En balboas)

	2017	2016
Notas		
Ingresos		
Ingreso de actividades ordinarias	734,535	774,662
Otros ingresos	2,889	3,624
Total ingresos	<u>737,424</u>	<u>778,286</u>
Gastos		
Arrendamientos operativos	10	803,212
Honorarios profesionales		14,400
Depreciación y amortizaciones	6	56,919
Gastos de intereses		5,000
Otros gastos		23,958
Total de gastos	<u>903,489</u>	<u>868,314</u>
Pérdida neta	<u>(166,065)</u>	<u>(90,028)</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 2017
(En balboas)**

	Nota	Acciones comunes	Déficit acumulado	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2015		10,000	(394,235)	(384,235)
Pérdida del año		-	(90,028)	(90,028)
Saldos al 31 de diciembre de 2016		<u>10,000</u>	<u>(484,263)</u>	<u>(474,263)</u>
Aporte de capital	11	2,000,000	-	2,000,000
Pérdida del año		-	(166,065)	(166,065)
Saldo al 31 de diciembre de 2017		<u>2,010,000</u>	<u>(650,328)</u>	<u>1,359,672</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 año terminado el 31 de diciembre de 2017
 (En balboas)

	Notas	2017	2016
Actividades de operación:			
Pérdida neta		(166,065)	(90,028)
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo			
Depreciación	6	56,919	45,350
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Aumento en otros activos		(27,502)	(19,169)
Aumento (disminución) en otros pasivos		9,785	(4,366)
Efectivo generado de operaciones:			
Intereses pagados		<u>5,000</u>	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(121,863)</u>	<u>(68,213)</u>
Actividades de inversión:			
Adición de propiedad, mobiliario, equipo y mejoras	6	-	(1,504,000)
Adquisición de activos mantenidos para la venta	7	<u>(2,000,000)</u>	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(2,000,000)</u>	<u>(1,504,000)</u>
Actividades de financiamiento:			
Producto de la emisión de acciones comunes		2,000,000	-
Incremento en financiamientos recibidos	4	2,500,000	-
(Disminución) aumento en cuentas por pagar - cuentas por pagar relacionadas		<u>(1,659,692)</u>	<u>1,575,302</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		<u>2,840,308</u>	<u>1,575,302</u>
 Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		718,445	3,089
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>9,259</u>	<u>6,170</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	5	<u>727,704</u>	<u>9,259</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 2017
(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. Uni B & T Holding, Inc. 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. La mayor parte de los ingresos por alquiler son con Unibank S.A. La Compañía mantiene el respaldo financiero de su casa matriz.

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 2017 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 año terminado el 31 de diciembre de 2017 (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 realizó 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 períodos 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 NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

Top & Selected Properties, S.A.

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(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 éstas 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 año terminado el 31 de diciembre de 2017 (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 año terminado el 31 de diciembre de 2017
(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 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 sean recuperados 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 de 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 año terminado el 31 de diciembre de 2017 (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 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 significativas 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 resumen a continuación:

	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos:				
Depósitos en banco	727,704	727,704	9,259	9,259
Activo mantenido para la venta	2,000,000	2,000,000	-	-
	<u>2,727,704</u>	<u>2,727,704</u>	<u>9,259</u>	<u>9,259</u>

Pasivos:				
Bono corporativo por pagar	2,500,000	2,775,964	-	-
	<u>2,500,000</u>	<u>2,775,964</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

2017	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
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 2017 (En balboas)

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 31 de diciembre de 2017, la Compañía mantiene una cuenta por pagar a Unibank, S.A., por B/.674,107 (2016: B/.2,333,799). Esta cuenta no genera intereses.

La Compañía mantiene un contrato de arrendamiento donde alquila a Unibank, S.A., un local ubicado en el Edificio Grand Bay Tower con vigencia hasta enero 2030. Al 31 de diciembre de 2017, los ingresos por arrendamiento ascendieron a B/. 583,352.

Al c31 de diciembre de 2017, la Compañía mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por B/.2,500,000, y mantiene intereses por pagar por B/.5,000, con vencimiento el 14 de diciembre de 2027 y devenga una tasa de interés de 4%.

5. Depósito en banco

La Compañía posee una cuenta corriente en Unibank, S.A., cuyo saldo al 31 de diciembre de 2017, es de B/.727,704 (2016: B/.9,259).

6. Inmueble, mobiliario, equipo y mejoras

	2017	Edificio	Mejoras a la propiedad	Mobiliario y enseres	Equipo	Vehículos	Total
Costo							
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
	2016	Edificio	Mejoras a la propiedad	Mobiliario y enseres	Equipo	Vehículos	Total
Costo							
Al inicio del año	-		254,456	21,400	36,219	. 55,133	367,208
Adiciones	1,504,000		-	-	-	-	1,504,000
Al final del año	1,504,000		254,456	21,400	36,219	55,133	1,871,208
Depreciación acumulada							
Al inicio del año	-		45,506	10,191	5,306	20,673	81,676
Gasto del año	13,241		12,723	3,057	5,308	11,021	45,350
Al final del año	13,241		58,229	13,248	10,614	31,694	127,026
Saldo neto	1,490,759		196,227	8,152	25,605	23,439	1,744,182

Top & Selected Properties, S.A.

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En balboas)**

7. Activo mantenido para la venta

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía mantiene una participación fiduciaria en el Fideicomiso Valley Rise por la suma de B/.2,000,000, la Compañía tiene la intención de vender dicha participación en el menor plazo posible.

8. Otros activos

El detalle de otros activos se resume a continuación :

	2017	2016
Depósitos en garantía	54,460	53,801
Impuestos pagados por anticipado	37,820	34,459
Otros activos	43,532	20,050
	<hr/> 135,812	<hr/> 108,310

9. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	2017	2016
Depósitos en garantía de clientes	12,000	-
Cuentas por pagar	-	2,215
Intereses por pagar financiamiento	5,000	-
	<hr/> 17,000	<hr/> 2,215

10. Gastos de arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2017, la compañía mantiene contrato de arrendamiento con la empresa Lemy Panamá, S.A., con vencimiento en enero de 2030, al 31 de diciembre de 2017 el gasto de arrendamiento ascendio a B/.803,212 (2016:B/.798,827), repetivamente.

11. Acciones comunes

El capital autorizado en acciones de la Compañía está representado al 31 de diciembre de 2017, por 20,100 (2016:100) acciones comunes nominativas con un valor de B/.100 (2016: B/.100) cada una. El saldo total del capital pagado en acciones es de B/.2,010,000 durante el año 2017 se recibio aporte de capital por B/.2,000,000.

12. 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 2017, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

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 2017 es de 25% (2016: 25%). Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía no generó impuesto sobre la renta.

13. Eventos posteriores

La Compañía ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2017 para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 21 de marzo de 2017, 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.

14. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre del 2017, fueron autorizados por la Gerencia de la Compañía y aprobados para su emisión el 21 de marzo de 2018.
