

FORMULARIO INT-T
INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

31 de marzo de 2020

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
NOMBRE CONTACTO EMISOR:	Maricel de González
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.

El Emisor 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. y Top & Selected Properties, S.A., de la cual es tenedora del 100% de las acciones con derecho a voto.

El domicilio comercial del Emisor 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 31 de marzo de 2020 cuenta con US\$ 326,545 (31 de diciembre 2019: US\$ 371,799) en activos corrientes, conformados por efectivo y equivalentes. Los pasivos corrientes ascienden a US\$ 1,588,585 (31 de diciembre de 2019: US\$ 862,952). El ratio de liquidez del Emisor es de 20.56%, (31 de diciembre de 2019: 43.08%).

B. RECURSOS DE CAPITAL Y OTROS

Al 31 de marzo de 2020 el Emisor contaba con un capital pagado de US\$ 2,010,000 (31 de diciembre 2019: US\$ 2,010,000). El patrimonio neto del Emisor a la misma fecha disminuyó a (US\$ 210,550) (31 de diciembre 2019: (US\$ 180,861)), debido a la pérdida neta correspondiente al primer trimestre de 2020, principalmente por incremento en los gastos financieros (Nueva emisión Serie B: US\$ 2,500,000, al 2% semestral y vencimiento en febrero de 2024).



Al cierre del 31 de marzo de 2020, el Emisor mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por un monto de US\$ 5,000,000, correspondientes a la Serie A: US\$ 2,500,000, a una tasa de interés del 4% semestral y vencimiento en diciembre de 2027 y la Serie B: US\$ 2,500,000, a una tasa de interés del 2% semestral y vencimiento en febrero de 2024, (31 de diciembre 2019: Serie A: US\$ 2,500,000, tasa de interés 4% semestral y vencimiento en diciembre de 2027), y mantiene intereses por pagar por US\$ 35,833 (31 de diciembre 2019: US\$ 5,000).

El total de activos del Emisor para el cierre del 31 de marzo de 2020 es US\$ 6,387,240 (31 de diciembre de 2019: US\$ 3,174,412) y el total de pasivos fue por US\$ 6,597,790 (31 de diciembre de 2019: US\$ 3,355,273).

C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Durante el I trimestre de 2020, el Emisor presentó un estado de resultados en el cual se reflejan ingresos acumulados por US\$ 16,444 (I trimestre 2019: US\$ 40,445) mientras que los gastos operativos acumulados ascienden a US\$ 46,133 (I trimestre de 2019: US\$ 60,006), de los cuales US\$ 30,833 corresponden a gastos de intereses por emisión, (I trimestre de 2019: US\$ 25,000). Para el I trimestre de 2019 el activo mantenido para la venta, se mantiene con un valor en libros de US\$ 299,663 (I trimestre 2019: US\$ 299,663). *

El resultado neto del Emisor para el I trimestre del 2020 fue una pérdida de (US\$ 29,689), dado el incremento en los gastos de intereses por nueva Serie B y la reducción de su principal fuente de ingresos (I trimestre de 2019: (US\$ 19,281)).

Al 31 de marzo de 2020, el Emisor dejó de percibir ingresos por alquiler en sub-arrendamiento a compañías relacionadas, esto se debe a la compra del bien inmueble por la compañía Bienes Raíces Uni, S.A., que está constituida en la República de Panamá en el Registro Público en la sección mercantil con la ficha N° 790241 y documento N° 2303503, fechada el 10 de diciembre de 2012.

** Nota N° 8 Activo mantenido para la venta del estado financiero anexo.*

D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS

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



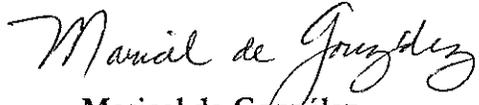
pretende posicionarse con locales comerciales en ubicaciones y zonas estratégicas con perspectivas de alto crecimiento.

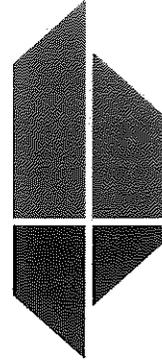
El Emisor a futuro espera seguir operando bajo la misma modalidad, es decir sus ingresos son derivados de los alquileres de dos inmuebles propiedad del Emisor.

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 julio de 2020 en la página de internet www.topselectedproperties.com.pa


Cristina Liakopoulos
Firma Autorizada


Maricel de González
Firma Autorizada



Top & Selected Properties, S.A.

Estados Financieros por el período terminado el 31 de marzo de 2020 e Informe del contador público 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 31 de marzo 2020

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 - 15



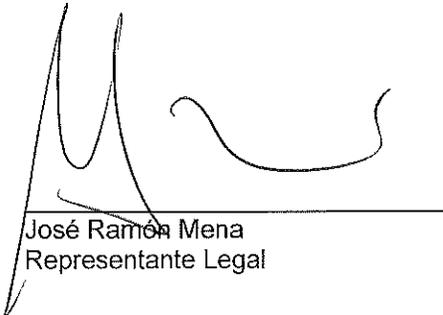
Top & Selected Properties, S.A.

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

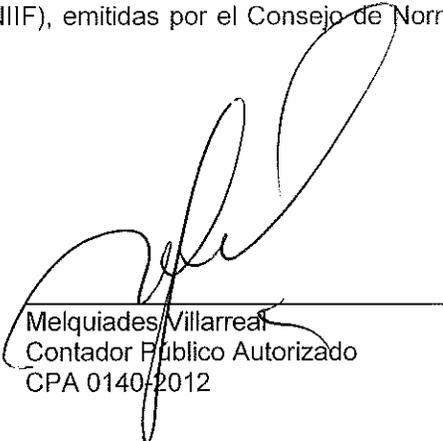
Los estados financieros interinos de TOP & SELECTED PROPERTIES, S.A., al 31 de marzo de 2020, incluyen el estado de situación financiera, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por los primeros tres meses terminados a esa fecha, y un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos informes y por el control interno que esta determine necesario para permitir la presentación de los mismos libres de presentaciones erróneas de importancia, provenientes de fraudes o errores.

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
Contador Público Autorizado
CPA 0140-2012

17 de abril de 2020.
Panamá, Rep. de Panamá

Top & Selected Properties, S.A.

Estado de situación financiera
por el período terminado el 31 de marzo de 2020
(En balboas)

		31 de marzo 2020 (No auditado)	31 de diciembre 2019 (Auditado)
Activos	Notas		
Depósito en banco	5	326,545	371,799
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas		672,692	672,692
Mobiliario, equipo y mejoras, neto	6	163,781	168,234
Propiedades de inversión	7	1,536,761	1,536,761
Activo mantenido para la venta	8	299,663	299,663
Otros activos	9	3,387,798	125,263
Total de activos		6,387,240	3,174,412
Pasivos y patrimonio			
Pasivos			
Bonos corporativos por pagar	10	4,969,829	2,470,017
Cuentas por pagar - Compañías relacionadas	4	1,588,585	862,952
Otros pasivos	11	39,376	22,304
Total de pasivos		6,597,790	3,355,273
Patrimonio			
Acciones comunes	12	2,010,000	2,010,000
Impuesto complementario		(7,202)	(7,202)
Déficit acumulado		(2,213,348)	(2,183,659)
Total de patrimonio		(210,550)	(180,861)
Total de pasivos y patrimonio		6,387,240	3,174,412

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



Top & Selected Properties, S.A.

Estado de ganancias o pérdidas

Por el periodo terminado el 31 de marzo de 2020

(En balboas)

	I Trimestre		Acumulado	
	31 de marzo 2020 (No auditado)	31 de marzo 2019 (No auditado)	31 de marzo 2020 (No auditado)	31 de marzo 2019 (No auditado)
Ingresos				
Ingreso de actividades ordinarias	16,444	40,445	16,444	40,445
Otros Ingresos	-	280	-	280
Total ingresos	<u>16,444</u>	<u>40,725</u>	<u>16,444</u>	<u>40,725</u>
Gastos				
Arrendamientos operativos	-	24,170	-	24,170
Honorarios profesionales	1,320	3,000	1,320	3,000
Depreciación	4,453	7,145	4,453	7,145
Gasto de intereses	30,833	25,000	30,833	25,000
Gasto de comisiones	3,395	2,614	3,395	2,614
Otros gastos	6,132	(1,923)	6,132	(1,923)
Total de gastos	<u>46,133</u>	<u>60,006</u>	<u>46,133</u>	<u>60,006</u>
Pérdida neta	<u>(29,689)</u>	<u>(19,281)</u>	<u>(29,689)</u>	<u>(19,281)</u>

Top & Selected Properties, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio
por el período terminado el 31 de marzo de 2020
(En balboas)

	Nota	Acciones comunes	Impuesto complementario	Déficit acumulado	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2018 (Auditado)		2,010,000	-	(1,985,550)	24,450
Pérdida del período		-	-	(19,281)	(19,281)
Saldos al 31 de marzo de 2019 (No auditado)		2,010,000	-	(2,004,831)	5,169
Saldo al 31 de diciembre de 2019 (Auditado)		2,010,000	(7,202)	(2,183,659)	(180,861)
Pérdida del período	12			(29,689)	(29,689)
Saldo al 31 de marzo de 2020 (No Auditado)		2,010,000	(7,202)	(2,213,348)	(210,550)

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 2020
(En balboas)

		31 de marzo 2020 (No auditado)	31 de marzo 2019 (No auditado)
Actividades de operación:	Notas		
Pérdida neta		(29,689)	(19,281)
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo			
Depreciación	6	4,453	7,145
Impuesto sobre la renta pagado		-	(6,316)
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Aumento en otros activos		(3,262,535)	1,500
Aumento en otros pasivos		(13,761)	(424)
Gasto de intereses		30,833	27,614
Efectivo generado de operaciones:			
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(3,270,699)</u>	<u>10,238</u>
Actividades de financiamiento:			
Incremento en bonos corporativos por pagar	4	2,499,812	-
Aumento en cuentas por pagar - cuentas por pagar relacionadas		<u>725,633</u>	<u>-</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		<u>3,225,445</u>	<u>-</u>
Disminución neto en efectivo y equivalentes de efectivo		(45,254)	10,238
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>371,799</u>	<u>564,941</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	5	<u>326,545</u>	<u>575,179</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 2020

(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.

Negocio en marcha

Los estados financieros que se acompañan han sido preparados sobre la base de un negocio en marcha.

Dentro de las acciones tomadas por la Administración y sus Directivos para mantener la continuidad de las operaciones de la Compañía, se han llevado a cabo las siguientes acciones:

- Top & Selected Properties es una subsidiaria 100% poseída por Grupo Unibank, S.A., y cuenta con todo el respaldo financiero de su Holding.
- La Compañía es propietaria de activos inmobiliarios de los que está recibiendo ingresos para hacerle frente a sus compromisos.
- Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2019, la compañía tuvo que incurrir en un gasto extraordinario relacionado con el Activo Disponible para Venta por un monto de B/.101,389. Cabe destacar que con fecha 06 de marzo de 2020 se firmó contrato de promesa de compraventa entre el Fiduciario y un tercero por un valor de B/.3,500,000 y sobre el cual la Empresa mantiene una participación del 8.6%.

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

2.1 Pronunciamientos contables emitidos y aplicados en el período corriente

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 futuros 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 tuvo un impacto en los estados financieros de la Compañía.

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros

Por el período terminado el 31 de marzo de 2020

(En balboas)

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 de la Compañía. Éstas no devengan intereses.

Deterioro de activos financieros

La Compañía aplica los requerimientos de deterioro de valor de la NIIF 9 en sus cuentas por cobrar comerciales retroactivamente con la opción de no reexpresar la información comparativa. En el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas bajo NIIF 9, aplica un enfoque simplificado, que le permite no hacer un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino reconocer una provision para pérdidas basada en las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo en cada fecha de reporte, esto es, reconocer las pérdidas crediticias esperadas que resultan de posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero. En los casos en que existe evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado, la Compañía reconoce una provisión por pérdida de deterioro individual, y excluye la partida de la evaluación colectiva bajo el modelo de pérdidas esperadas.

Reversión de deterioro

Si en un período subsecuente, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución pudiera ser objetivamente relacionada con un evento ocurrido después de que el deterioro fue

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros

Por el período terminado el 31 de marzo de 2020

(En balboas)

reconocido, la pérdida previamente reconocida por deterioro es reversada reduciendo la cuenta de reserva para pérdidas en cuentas por cobrar. El monto de cualquier reversión se reconoce en el estado de ganancias o pérdidas. Cuando una cuenta por cobrar incobrable, se cancela contra la provisión para cuentas incobrables. Esas cuentas por cobrar se cancelan después de que todos los procedimientos necesarios han sido contemplados y el importe de la pérdida ha sido determinado. Posteriormente, las recuperaciones de los montos previamente dados de baja se acreditan a la reserva.

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	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

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros

Por el período terminado el 31 de marzo de 2020

(En balboas)

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.

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. *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:

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros

Por el período terminado el 31 de marzo de 2020

(En balboas)

- *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 mas arrendamientos operativos.*

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluye 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 dde valor razonable de medir las propiedades de inversión con cambio en resultados.

3.13. Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

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

- Nivel 1 - Son precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos para los 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 2020

(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:

	Valor en libros 31 de marzo 2020 (No Auditado)	Valor razonable 31 de marzo 2020 (No Auditado)	Valor en libros 31 de diciembre 2019 (Auditado)	Valor razonable 31 de diciembre 2019 (Auditado)
Activos:				
Depósitos en banco	326,545	326,545	371,799	371,799
Activo mantenido para la venta	299,663	299,663	299,663	299,663
	<u>626,208</u>	<u>626,208</u>	<u>671,462</u>	<u>671,462</u>
Pasivos:				
Bono corporativo por pagar	5,000,000	5,075,574	2,470,017	2,674,794
	<u>5,000,000</u>	<u>5,075,574</u>	<u>2,470,017</u>	<u>2,674,794</u>
31 de marzo 2020 (No auditado)	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos:				
Bonos corporativos por pagar	-	-	5,075,574	5,075,574
31 de diciembre 2019 (Auditado)	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos:				
Bonos corporativos por pagar	-	-	2,674,794	2,674,794

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 2020

(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:

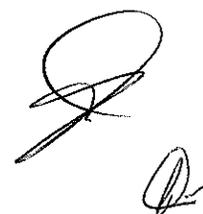
	31 de marzo 2020 (No auditado)	31 de diciembre 2019 (Auditado)
Activos:		
Depósitos en banco	326,545	371,799
Cuentas por cobrar	<u>672,692</u>	<u>672,692</u>
Pasivos:		
Cuentas por pagar	1,588,585	862,952
Bonos corporativo por pagar	<u>4,969,829</u>	<u>2,470,017</u>
Intereses acumulados por pagar	<u>35,833</u>	<u>5,000</u>
Ganancias o pérdidas		
Ingresos por alquiler	<u>16,444</u>	<u>55,200</u>

Al 31 de marzo de 2020, la Compañía tiene una cuenta por cobrar a Bienes Raíces Uni, S.A., por B/.672,692 (31 de diciembre 2019: B/.672,692) y una cuenta por pagar a Unibank, S.A., por B/.1,588,585 (31 de diciembre 2019: B/.862,952). Estas cuentas no generan intereses.

Al cierre del 31 de marzo de 2020, la Compañía mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por B/.4,969,829 (31 de diciembre 2019: B/.2,470,017), y mantiene intereses por pagar por B/ 5,000 (31 de diciembre 2019: B/.35,833), con vencimiento el 14 de diciembre de 2027 y devengan tasas de 4 y 2%.

5. Depósito en banco

La Compañía posee una cuenta corriente en Unibank, S.A., cuyo saldo al 31 de marzo de 2020, es de B/.326,545 (31 de diciembre 2019: B/.371,799).



Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros Por el período terminado el 31 de marzo de 2020 (En balboas)

6. Mobiliario, equipo y mejoras

31 de marzo 2020 (No Auditado)	Mejoras a la propiedad arrendada	Mobiliario y enseres	Equipo	Vehículos	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	96,398	21,400	26,043	31,290	175,131
Gasto del año	3,181	-	1,272	-	4,453
Al final del período	99,579	21,400	27,315	31,290	179,584
Saldo neto	154,877	-	8,904	-	163,781
31 de diciembre 2019 (Auditado)	Mejoras a la propiedad arrendada	Mobiliario y enseres	Equipo	Vehículos	Total
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	83,675	19,362	20,955	23,721	147,713
Gasto del año	12,723	2,038	5,088	7,569	27,418
Ventas y descargas	-	-	-	-	-
Al final del año	96,398	21,400	26,043	31,290	175,131
Saldo neto	158,058	-	10,176	-	168,234

7. Propiedades de inversión

Al 31 de marzo de 2020, las propiedades de inversión comprenden inmuebles en arrendamiento. Con fecha 31 de diciembre de 2019, se efectuaron los avalúos de los inmuebles por parte de Tasaciones Inmobiliarias, S.A., cuyo costo de adquisición ascendió a B/.142,000 y B/.1,362,000, respectivamente y un valor revaluado de B/.188,616 y B/.1,348,145, los cuales fueron registrados en libros el 31 de diciembre de 2019. 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 2020, la jerarquía del valor razonable es Nivel 3.

8. Activo mantenido para la venta

Al 31 de marzo de 2020, 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 2019: B/.2,000,000), y una provisión por deterioro de B/.1,700,337; manteniendo un valor en libros de B/.299,663.

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros
Por el período terminado el 31 de marzo de 2020
(En balboas)

9. Otros activos

El detalle de otros activos se resume a continuación :

	31 de marzo 2020 (No Auditado)	31 de diciembre 2019 (Auditado)
Depósitos en garantía	200	200
Impuestos y gastos pagados por anticipado	125,870	123,498
Otros activos	3,261,728	1,565
	<u>3,387,798</u>	<u>125,263</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 (SMV), mediante oferta pública a ofrecer Bonos Corporativos Rotativos hasta por un valor nominal de B/.5,000,000.

Los bonos han sido emitidos en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos en tantas series como lo estime conveniente 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 31 de marzo de 2020, se mantiene saldo en bonos corporativos emitidos de la siguiente manera; la serie A B/.2,500,000 (31 de diciembre 2019: B/.2,500,000) menos los gastos y comisiones de emisión por B/.30,171 (31 de diciembre 2019: B/.29,983), devengan tasas de interés de 4% con vencimiento el diciembre 2027. La Serie B por B/.2,500,000 emitida el 21 de febrero de 2020, devenga tasa de interés de 2% con vencimiento en febrero de 2024.

	31 de marzo 2020 (No Auditado)	31 de diciembre 2019 (Auditado)
Bonos corporativos por pagar	5,000,000	2,500,000
Costos de emisión	(30,171)	(29,983)
	<u>4,969,829</u>	<u>2,470,017</u>

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros

Por el período terminado el 31 de marzo de 2020

(En balboas)

11. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	31 de marzo 2020 (No Auditado)	31 de diciembre 2019 (Auditado)
Impuestos por pagar	-	24
Depósitos en garantía de clientes	-	12,000
Cuentas por pagar	3,543	5,280
Intereses por pagar financiamiento	35,833	5,000
	<u>39,376</u>	<u>22,304</u>

12. Acciones comunes

El capital autorizado en acciones de la Compañía está representado al 31 de marzo de 2020, por 20,100 (31 de diciembre 2019: 20,100) acciones comunes nominativas con un valor de B/.100 (31 de diciembre 2019: B/.100) cada una. El saldo total del capital pagado en acciones es de B/.2,010,000 (31 de diciembre 2019: 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 año terminado el 31 de diciembre de 2019, 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 (CNV) y negociados en la Bolsa de Valores de Panamá (BVP).

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 2019, es de 0% (2018:25%).

* * * * *