

FORMULARIO INT-T
INFORME DE ACTUALIZACIÓN

30 de junio de 2018

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

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



I. Información General

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

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

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

II. Análisis de Resultados Financieros y Operativos

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

LIQUIDEZ

El Emisor al 30 de junio de 2018 cuenta con USD 618,823 en activos corrientes, conformados por efectivo y equivalentes. Los pasivos corrientes a corto plazo ascienden a USD 685,754. Al 30 de junio de 2018 el ratio de liquidez del Emisor es de 90.24%.

RECURSOS DE CAPITAL Y OTROS

Al 30 de junio de 2018 el Emisor contaba con un capital pagado de USD 2,010,000. El patrimonio neto del Emisor a la misma fecha era de USD 1,228,804 debido a una pérdida acumulada de (USD 781,196) de períodos anteriores. Durante el año 2017 el Emisor recibió aporte de capital por USD 2,000,000, con el objetivo de fortalecer su estructura patrimonial.

Al cierre del 30 de junio de 2018, el Emisor mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por un monto de USD 2,468,500, por tanto el endeudamiento de la empresa (medido como deuda financiera sobre patrimonio neto) es 200.89%.

Al 30 de junio de 2018 el Emisor contaba con un total de activos por USD 4,403,403 y un total de pasivos de USD 3,174,599, donde el 37.87% representó el total de activos fijos.

RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Para la fecha de los estados financieros, la empresa presentó un estado de resultados en el cual se refleja un ingresos financieros corresponden a ingresos por USD 403,374 y gastos de arrendamiento operativos por USD 404,013. Al cierre de junio de 2018 se registró una pérdida neta por (USD 130,868), dicha pérdida se explica principalmente por gastos por intereses, comisiones y otros gastos asociados a la emisión.

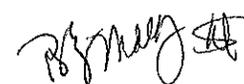
ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS

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

HECHOS RELEVANTES

- **Asignación de Calificación.**

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 4 del Acuerdo N° 3-2008, Texto Único de 31 de marzo de 2008 y el Acuerdo N° 3-2017, de 05 de abril de 2017, que modifica el Acuerdo N° 2-2010, emitidos por la Superintendencia del Mercado de Valores, notificamos que PacificCredit Rating (PCR), otorgó el 09 de julio de 2018 la calificación paA- con Perspectiva Estable a nuestro Programa de Bonos Corporativos Rotativos autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante resolución SMV N° 631-17 del 17 de noviembre de 2017.



III. Resumen Financiero

A continuación se presenta un resumen de las cifras financieras del Emisor, al 30 de junio de 2018.

Top & Selected Properties, S.A.

Resumen Financiero	2T 2018	1T 2018	4T 2017	3T 2017	2T 2017	1T 2017	4T 2016
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30 junio 2018 (No auditado)	31 de marzo 2018 (No auditado)	31 de diciembre 2017 (Auditado)	30 de septiembre 2017 (No auditado)	30 de junio 2017 (No auditado)	31 de marzo 2017 (No auditado)	2016 (Auditado)
Total de Ingresos	403,594	199,065	734,535	556,253	376,533	195,819	778,286
Total de Gastos	534,462	266,830	903,489	663,367	443,219	218,444	868,314
Utilidad o Pérdida antes de Impuestos	(130,868)	(67,765)	(168,954)	(107,114)	(66,686)	(22,625)	(90,028)
BALANCE GENERAL							
Total Activos	4,403,403	4,519,662	4,550,779	3,821,541	1,829,081	1,854,449	1,861,751
Total Pasivos	3,174,599	3,227,755	3,191,107	2,402,918	2,370,030	2,351,336	2,336,014
Acciones Comunes	2,010,000	2,010,000	2,010,000	2,010,000	10,000	10,000	10,000
Patrimonio Total	1,228,804	1,291,907	1,359,672	1,418,623	(540,949)	(496,887)	(474,263)
RAZONES FINANCIERAS							
Activos Corrientes/Pasivos Corrientes	90.24%	99.09%	107.95%	0.26%	0.03%	0.55%	0.40%
Deuda Financiera/Patrimonio Neto	200.89%	193.51%	183.87%	-	-	-	-

IV. Divulgación

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No. 18-00 del 11 de octubre de 2000, el Informe de Actualización trimestral estará disponible para el público inversionista a partir del 15 de septiembre de 2018 en la página de internet www.topselectedproperties.com.pa



Raúl Barnett

Firma Autorizada



Nicolás Saval

Firma Autorizada



Top & Selected Properties, S.A.

Estados Financieros por el período terminado el 30 de junio de 2018 e Informe del contador público autorizado.

Top & Selected Properties, S.A.

**Informe del contador público autorizado y
Estados Financieros al 30 de junio 2018**

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



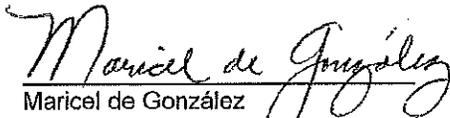
Top & Selected Properties, S.A.

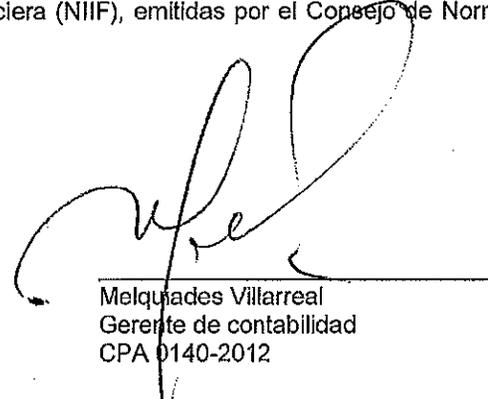
INFORME A LA JUNTA DIRECTIVA DE TOP & SELECTED PROPERTIES, S.A.

Los estados financieros interinos de TOP &SELECTED PROPERTIES, S.A., al 30 de junio de 2018, 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 seis meses terminados a esa fecha, y un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

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

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


Maricel de González
VP de Finanzas y contabilidad


Melquades Villarreal
Gerente de contabilidad
CPA 0140-2012

21 de agosto 2018
Panamá, Rep. de Panamá

Top & Selected Properties, S.A.

Estado de situación financiera

Por el periodo terminado el 30 de junio de 2018

(En balboas)

		30 de junio 2018 (No auditado)	31 de diciembre 2017 (Auditado)
	Notas		
Activos			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	618,823	727,704
Inmueble, mobiliario, equipo y mejoras, neto	6	1,667,746	1,687,263
Activo mantenido para la venta	7	2,000,000	2,000,000
Otros activos	8	116,834	97,992
Total de activos		4,403,403	4,512,959
Pasivos y patrimonio			
Pasivos			
Bónos corporativos por pagar	4,9	2,468,500	2,462,180
Cuentas por pagar - Compañías relacionadas	4	685,754	674,107
Otros pasivos	10	20,345	17,000
Total de pasivos		3,174,599	3,153,287
Patrimonio			
Acciones comunes	12	2,010,000	2,010,000
Déficit acumulado		(781,196)	(650,328)
Total de patrimonio		1,228,804	1,359,672
Total de pasivos y patrimonio		4,403,403	4,512,959

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



Top & Selected Properties, S.A.

Estado de ganancias o pérdidas
Por el periodo terminado el 30 de junio de 2018
(En balboas)

		30 de junio 2018 (No auditado)	30 de junio 2017 (No auditado)
Ingresos			
Ingreso de actividades ordinarias		403,374	376,533
Otros ingresos		220	-
Total Ingresos		<u>403,594</u>	<u>376,533</u>
Gastos			
Arrendamientos operativos	11	404,013	401,606
Honorarios profesionales		11,558	2,788
Dépreciación y amortización	6	30,480	27,767
Gasto de intereses		50,278	-
Gasto de comisiones		5,569	-
Otros gastos		32,564	11,058
Total de gastos		<u>534,462</u>	<u>443,219</u>
Pérdida neta		<u>(130,868)</u>	<u>(66,686)</u>

Lás notas son parte integral de estos estados financieros consolidados.



Top & Selected Properties, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio
Por el período terminado el 30 de junio de 2018
(En balboas)

	Nota	Acciones comunes	Déficit acumulado	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2016 (Auditado)		10,000	(484,263)	(474,263)
Pérdida del periodo		-	(66,686)	(66,686)
Saldos al 30 de junio de 2017 (No auditado)		10,000	(550,949)	(540,949)
Saldos al 31 de diciembre de 2017 (Auditado)		2,010,000	(650,328)	1,359,672
Pérdida del periodo		-	(130,868)	(130,868)
Saldo al 30 de junio de 2018 (No auditado)	12	2,010,000	(781,196)	1,228,804

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 junio de 2018
 (En balboas)

		30 de junio 2018 (No Auditado)	30 de junio 2017 (No Auditado)
	Notas		
Actividades de operación:			
Pérdida neta		(130,868)	(66,686)
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo			
Depreciación	6	30,480	27,767
Gasto de intereses		50,000	
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Aumento en otros activos		(18,842)	(3,557)
(Disminución) en otros pasivos		3,623	(177)
Efectivo generado de operaciones:			
Intereses pagados		(50,278)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(115,885)</u>	<u>(42,653)</u>
Actividades de inversión:			
Adición de propiedad, mobiliario, equipos y mejoras	6	<u>(10,963)</u>	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(10,963)</u>	-
Actividades de financiamiento:			
Incremento en financiamientos recibidos	4	6,320	-
Aumento en cuentas por pagar - cuentas por pagar relacionadas		<u>11,647</u>	<u>34,193</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		<u>17,967</u>	<u>34,193</u>
(Disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo		(108,881)	(8,460)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>727,704</u>	<u>9,259</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	5	<u>618,823</u>	<u>799</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 junio de 2018
(En balboas)

1. Información general

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

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

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

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

2. Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's)

2.1 *Pronunciamientos contables emitidos recientemente y aplicables en periodos futuros*

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.

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.

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros

Por el periodo terminado el 30 de junio de 2018

(En balboas)

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 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 periodo terminado el 30 de junio de 2018
(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 periodos 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

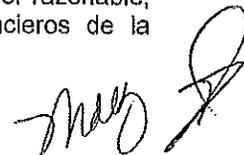
Los instrumentos financieros no derivados son reconocidos por la Compañía como activos o pasivos financieros cuando se convierten en una parte contractual del mismo.

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 junio de 2018

(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	3 -5 años
Mejoras	20 años

3.6 *Ingresos y gastos*

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

3.7 *Impuesto sobre la renta*

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

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

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.

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros

Por el periodo terminado el 30 de junio de 2018

(En balboas)

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 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 junio de 2018 (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:

	Valor en libros 30 de junio 2018 (No auditado)	Valor razonable 30 de junio 2018 (No auditado)	Valor en libros 31 de diciembre 2017 (Auditado)	Valor razonable 31 de diciembre 2017 (Auditado)
Activos:				
Depósitos en banco	679,292	679,292	727,704	727,704
Activo mantenido para la venta	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
	<u>2,679,292</u>	<u>2,679,292</u>	<u>2,727,704</u>	<u>2,727,704</u>
Pasivos:				
Bono corporativo por pagar	2,468,500	2,885,848	2,462,180	2,775,964
	<u>2,468,500</u>	<u>2,885,848</u>	<u>2,462,180</u>	<u>2,775,964</u>
30 de junio 2018 (No auditado)	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos:				
Bonos corporativos por pagar	-	-	2,885,848	2,885,848
31 de diciembre 2017 (No auditado)	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 periodo terminado el 30 de junio de 2018
(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 30 de junio de 2018, la Compañía tiene una cuenta por pagar a Unibank, S.A., por B/.685,754 (31 de diciembre 2017: B/.674,107). 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 30 de junio de 2018, los ingresos por arrendamiento ascendieron a B/.308,863 (30 de junio 2017: B/.322,013).

Al cierre del 30 de junio de 2018, la Compañía mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por B/.2,468,500 (31 de diciembre 2017: B/.2,462,180), y mantiene intereses por pagar por B/.4,722 (31 de diciembre 2017: 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 junio de 2018, es de B/.618,623 (31 de diciembre 2017: B/.727,704).

6. Inmueble, mobiliario, equipo y mejoras

30 de junio 2018 (No auditado)	Edificio	Mejoras a la propiedad	Mobiliario y enseres	Equipo	Vehiculos	Total
Costo original:						
Al inicio del año	1,504,000	254,456	21,400	36,219	55,133	1,871,208
Adiciones	-	-	-	-	10,963	10,963
Al final del periodo	1,504,000	254,456	21,400	36,219	66,096	1,882,171
Depreciación acumulada:						
Al inicio del año	36,110	70,952	16,305	15,867	42,711	183,945
Gasto del año	12,730	6,361	1,529	2,644	7,316	30,480
Al final del periodo	50,840	77,313	17,834	18,411	50,027	214,425
Saldo neto	1,453,160	177,143	3,566	17,808	16,069	1,667,746
31 de diciembre 2017 (Auditado)	Edificio	Mejoras a la propiedad	Mobiliario y enseres	Equipo	Vehiculos	Total
Costo original:						
Al inicio del año	1,504,000	254,456	21,400	36,219	55,133	1,871,208
Al final del año	1,504,000	254,456	21,400	36,219	55,133	1,871,208
Depreciación acumulada:						
Al inicio del año	13,241	58,229	13,248	10,614	31,694	127,026
Gasto del año	24,869	12,723	3,057	5,253	11,017	56,919
Al final del año	38,110	70,952	16,305	15,867	41,711	183,945
Saldo neto	1,465,890	183,504	5,095	20,352	12,422	1,687,263

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros

Por el periodo terminado el 30 de junio de 2018

(En balboas)

7. Activo mantenido para la venta

Al 30 de junio de 2018, 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 2017: 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 :

	30 de junio 2018 (No auditado)	31 de diciembre 2017 (Auditado)
Depósitos en garantía	53,710	54,460
Impuestos y gastos pagados por anticipado	59,838	41,968
Otros activos	3,286	1,564
	<u>116,834</u>	<u>97,992</u>

9. 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 junio de 2018, se mantiene saldo en bonos corporativos emitidos bajo la serie A por la suma de B/.2,500,000 (31 de diciembre 2017: B/.2,500,000) menos los gastos y comisiones de emisión por B/.31,500 (31 de diciembre 2017: B/.37,820), esta emisión devenga una tasa de interés del 4% con vencimiento en diciembre 2027.

10. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	30 de junio 2018 (No auditado)	31 de diciembre 2017 (Auditado)
Depósitos en garantía de clientes	12,000	12,000
Cuentas por pagar	3,623	-
Intereses por pagar financiamiento	4,722	5,000
	<u>20,345</u>	<u>17,000</u>

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros
Por el periodo terminado el 30 de junio de 2018
(En balboas)

11. Gastos de arrendamiento

Al 30 de junio de 2018, la compañía mantiene contratos de arrendamientos con las empresas Lemy Panamá, S.A. y Guberpan, S.A., con vencimientos hasta enero de 2030; al 30 de junio de 2018 el gasto de arrendamiento ascendió a B/. 404,013 (30 de junio 2017: B/. 401,606), respectivamente.

12. Acciones comunes

El capital autorizado en acciones de la Compañía está representado al 30 de junio de 2018, por 20,100 (31 de diciembre 2017: 20,100) acciones comunes nominativas con un valor de B/.100 (31 de diciembre 2017: B/.100) cada una. El saldo total del capital pagado en acciones es de B/.2,010,000 (31 de diciembre 2017 B/2,010.000).

13. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las Compañías constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, incluyendo el período terminado el 31 de diciembre de 2017, 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%.

