

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

FORMULARIO IN-A

31 DE DICIEMBRE DE 2017

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

GENERALIDADES Top & Selected Properties, S.A.

I. INFORMACIÓN GENERAL

A. HISTORIA Y DESARROLLO

Top & Selected Properties, S.A. (la Compañía), 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.

B. PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS

Junta Directiva y Dignatarios

El Pacto Social del Emisor en su Capítulo VII establece que la Junta Directiva contará con no menos de tres (3) ni más de cinco (5) directores, pero podrá ser aumentado por la Junta General de Accionistas. Actualmente la Junta Directiva la integran nueve (9) miembros. Los directores serán nombrados por la Junta Directiva, con la ratificación por parte de la mayoría de los miembros de la Asamblea de Accionistas en reunión ordinaria o extraordinaria.

Los Dignatarios de la Sociedad serán un Presidente, un Secretario, y un Tesorero nombrados por la Junta Directiva. La Sociedad podrá también tener cualesquiera otros dignatarios, agentes o representantes que la Junta Directiva determine.

Accionistas

Según el Capítulo XI del Pacto Social, la Junta General de Accionistas constituye el poder supremo de la Sociedad.

La Asamblea General de Accionistas se reúne en sesión ordinaria, por lo menos una vez al año. Podrán realizarse reuniones extraordinarias para tocar temas específicos. Las resoluciones de la Asamblea de Accionistas, ya sea ordinaria o extraordinaria, serán adoptadas por la mayoría simple de la totalidad de las acciones emitidas y en circulación.

Representante Legal

Según el Capítulo X del Pacto Social, el Representante Legal de la Sociedad será su Presidente o, en su ausencia, el Secretario.

Directores Independientes

De conformidad con el Capítulo IX del Pacto Social, Top & Selected Properties, S.A. podrá tener cualesquiera otros dignatarios, agentes o representantes que la Junta Directiva determine.

C. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

Según Capítulo II del Pacto Social, el objeto principal de la sociedad es el de dedicarse en la República de Panamá o en cualquier otro país colonia o territorio extranjero, a comprar, vender, transferir, disponer, negociar, financiar, permutar, poseer, administrar, dar o tomar dinero en préstamo, abrir y manejar cuentas bancarias en Panamá o en cualquier parte del mundo, dar o tomar en comisión, hipoteca, prenda, arrendamiento, uso, usufructo, o anticresis, toda clase de bienes, sean muebles o inmuebles, acciones o derechos y celebrar y efectuar todos los actos, contratos, operaciones, negocios y transacciones de lícito comercio.

D. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

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.

La estructura organizacional de Uni B&T Holdings, Inc., tenedora de Top & Selected, S.A., se muestra a continuación:



E. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPO

2017	Edificio	Mejoras a la propiedad	Mobiliario y enseres	Equipo	Vehiculos	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	Vehiculos	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

La propiedad, mobiliario, equipo y mejoras de la Compañía representan en total 37.1% de los activos de sus activos totales.

F. 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 USD 2,000,000, la Compañía tiene la intención de vender dicha participación en el menor plazo posible.

G. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

No Aplica.

H. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

No Aplica.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

Al 31 de diciembre de 2017 el Emisor cuenta con USD 727,704 en activos corrientes.

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

B. RECURSOS DE CAPITAL

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 USD 100 (2016: USD 100) cada una. El saldo total del capital pagado en acciones es de USD 2,010,000 durante el año 2017 se recibió aporte de capital por USD 2,000,000.

El patrimonio neto del Emisor a la misma fecha era de USD 1,359,672 debido a una pérdida acumulada de (USD 650,328) de períodos anteriores.

C. HECHOS RELEVANTES

La Compañía consignó ante la calificadora de riesgo Pacific Credit Rating (PCR) la información financiera al 31 de diciembre de 2017. Actualmente PCR está en proceso de análisis de la información para emitir un informe de rating.

D. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Balance de Situación

Al 31 de diciembre de 2017, los activos totales de la Compañía ascendieron a USD 4.551 millones (USD 1.862 millones a diciembre 2016), los pasivos USD 3.191 millones (USD 2.336 millones a diciembre 2016) y el patrimonio USD 1.360 millones (USD (474,263) a diciembre 2016).

Estado de Resultados

En el 2017, la Compañía presenta una utilidad o pérdida antes de impuestos de USD (166,065) comparado con USD (90,028) en el 2016.

El total de ingresos para el 2017 ascendió a USD 737,424 comparado con USD 778,286 en el 2016. El total de gastos para 2017 fue de USD 903,489 comparado con USD 868,314 en el 2016.

E. ANALISIS DE PERSPECTIVAS

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS.

A. IDENTIDAD

Junta Directiva

Mordechai Ashkenazi, Presidente

El Sr. Ashkenazi es un reconocido y altamente respetado empresario en el círculo de comerciantes. En la actualidad tiene participación en diversas empresas, tanto en Zona Libre como en la Ciudad de Panamá, a saber: Tempo Internacional, S. A., Rodeo Import, S. A., Italgres Panamá, S. A, Aventuras Colón 2000, S. A. , Puerto de Cruceros de Colón 2000, S. A., Corporación Hotelera de Colón, S A. y Grupo Banco Aliado.



Mayer Miro Yohoros, Secretario

El Sr. Yohoros, reconocido empresario de la comunidad ha desarrollado importantes empresas en Panamá, entre ellas Top Brands International, S. A. empresa establecida en Zona Libre de Colón, distribuidora de famosas marcas como: Travelpro, Cacharel, Weatherproof.

Participa como dignatario en las siguientes sociedades: Buster Investment, Inc., Ibiza Panamá, S. A., Top Brands International, Pacific Village, Promotora Emporium e Inmobiliaria DDJ, S. A.

Imad Issa, Tesorero

Licenciado en Administración de Empresas, egresado de la Lebanese American University, además posee una Maestría en Administración de Empresas de Nova Southestern University.

Gerente General y Socio - Fundador - Accionista de Rattán Zona Libre, S. A., reconocida empresa creada en el año 1971, dedicada a la importación desde China de fina mantelería, accesorios para baños y artículos para el hogar. Representa reconocidas marcas como: Marine Club, Logan & Mason, Kmita, Home Trends, Genial, Flamingo, Easy Care, Dreams, Deben Hams, Dagostino, Celebrity, Amazonia, Ultra Soft, entre otras.

Sión Cohen, Director

Licenciado en Administración de Empresas, egresado de Boston University. El Sr. Cohen es un destacado comerciante, fue el fundador y Presidente del Grupo Klasiko, maneja prestigiosas marcas como Hugo Boss, Emporio Armani, Armani Exchange y muchas otras marcas internacionales. Cuentan con 7 tiendas en Panamá, Costa Rica y Honduras.

Es Director de Textiles Internacionales y de Pacific Realty, una de las empresas más reconocidas de construcción en la República de Panamá.

David Btesh, Director

Accionista de Consorcio Administrativo, compañía promotora de importantes proyectos de bienes y raíces desarrollados principalmente en el área de Obarrio, San Francisco y Paitilla. Es también Socio Accionista desde 1999 de Pacific Realty, compañía de bienes y raíces que promueve la prestigiosa área de Punta Pacífica. El Sr. Btesh se ha destacado como un comerciante propietario de varios negocios entre ellos los Almacenes Yinori.

Mantiene Participación en diferentes sociedades como: Aseguradora Ancón, Pacific Developers, Inc., Pacific Realty International Corp. Punto en el Pacífico Development Corp. y Consorcio Administrativo, S. A.

Moisés Azrak, Director

El Señor Azrak es Socio Accionista y Gerente de Novatex Internacional, S. A. empresa de Zona Libre la cual representa y distribuye marcas propias.

En American Sportwear, S. A. y en New Wear Corporation es Socio Accionista. Estas compañías son el centro de operaciones de la logística para la importación y exportación a Centroamérica, Sur América y el Caribe de la marca Tommy Hilfiger, marca exclusiva, fundada en el año de 1987.

Moussa Attie, Director

Ingeniero Eléctrico y Administrador de Empresas, Universidad de Alpo, Siria. En 1969 funda una oficina estructurada para el desarrollo de proyectos de ingeniería para infraestructuras y viviendas. En Panamá es Socio Fundador de Oritalia, S. A. En la actualidad es el Socio Accionista y Gerente General de Jumbo Zona Libre, S. A., empresa líder en la venta al por mayor de ropa para damas, caballeros y niños, distribuidores de mercancía con altos estándares de calidad a una selecta clientela en 19 países de Centroamérica, Suramérica y el Caribe.

Ezra Ofer Benzion, Director

El Sr. Ezra realizó sus estudios universitarios en la Ciudad de Boston, MA U.S.A., donde obtuvo una Licenciatura en Mercado Técnica y Administración de Empresas.

Gerente Administrativo-Director-Fundador de la empresa Benco International S.A. situada en la Zona Libre de Colón, dedicada a la importación y exportación de ropa para niños de renombradas marcas tales como Bonblues, Kids Land, Playskool, Peanuts, Power Rangers, Bongo entre otras.

En la actualidad ocupa el cargo de Director e Inversionista de la Sociedad Brasil 50, la cual se dedica a la construcción y promoción de Centro Comercial City Mall en la Ciudad de Panamá.

José Ramón Mena, Director

Ingeniero Eléctrico graduado de la Universidad del País Vasco en Vizcaya España. Posee licencia de corredor de Bolsa emitida en 2004 por La Comisión Nacional de Valores de Panamá.

El señor Mena inició su carrera en Panamá en el Banco Atlántico, como Gerente de Banca Comercial y Privada. Posteriormente laboró como Vicepresidente de Banca Comercial en Banco Continental de Panamá. Del 2007 al 2013 se desempeñó como Vicepresidente de Consultoría Financiera en Geneva Asset Management. Actualmente, funge como Presidente de Invertis Securities, S. A.

Apoderados Generales

Raúl Barnett, Sub Gerente General de Crédito y Banca Internacional

Egresado de Miami Dade Community College, Florida, donde obtiene el título de A.A Computer Science. Posee de Florida State University, Florida el grado de B.S. Business Administration. Cuenta con Master in Strategic Planning de Northern Illinois University, Chicago Illinois.

De su trayectoria profesional podemos destacar sus inicios como Consultor Gerencial en KPMG. Su incursión en el mercado bancario inicia en Bladex, donde ocupa el cargo de Vicepresidente de Crédito y posteriormente el de Vicepresidente de Corresponsalía y Tesorería. En Bank Boston, asume la posición de Senior Credit Officer y finalmente, antes de incorporarse a Unibank, ocupaba el cargo de Vicepresidente Senior de Crédito y Banca Corresponsal en Banco Aliado. Allí era responsable por la dirección y administración del área de crédito del banco, teniendo entre sus responsabilidades la organización y estructuración del área de crédito y negocios del banco, así como la de Administración de Crédito. Responsable por la totalidad de la cartera corporativa, comercial y empresarial del Banco, manejando en ese momento un portafolio de más de US\$1,000MM en cartera.

Claudia Rangel, Vicepresidente Asistente de Operaciones

Profesional con más de 15 años de experiencia en el sector bancario, específicamente en áreas operativas tales como plazo fijo, préstamos, trámite, cobros, ACH, tarjetas entre otras.

Cuenta con estudios de Postgrado en Alta Gerencia, título otorgado por la Universidad Latina de Panamá y Licenciatura en Administración de Empresas de la Universidad Nacional de Panamá.

Su trayectoria profesional inicia en 1998 en bancos de la talla Banco General y Tower Bank. En Banco General tiene la oportunidad de incursionar en el área de negocio, pero desde cargos enfocados a brindar soporte operativo. Posteriormente en Tower Bank se especializa en el área de Operaciones, al incursionar en diversos departamentos dentro del área, hasta finalmente ocupar posiciones de nivel Senior dentro del área.

Asesores Legales

SUCRE, ARIAS & REYES

Licdo. Ernesto B. Arias

Licdo. Jorge I. Escobar

Dir. 204 7921 / Tel. +507 204 7900 / Fax +507 264 1168

Edificio Sucre Arias & Reyes

Avenida Ricardo Arango y Calle 61, Obarrio

P.O. Box 0816-01832

Panamá, República de Panamá

earias@sucre.net

VIAL & VIAL

Licdo. Ricardo Vial

Licdo. Edgar Zapata

Tel. 205-6518 / Cel. 6617-6925 / 6617-2355

Urb. Marbella, Panamá, Torre Ocean Plaza,

Esq. Aquilino De La Guardia y Calle 47,

Piso 16, Oficina 16-7

edgarzapata@cwpanama.net

WATSON & ASSOCIATES

Licdo. Alejandro Watson

Tel. 300-0422 al 26

Edificio Omega, Piso 2

Ave. Samuel Lewis y Cl 53

Apdo. Postal 0823-00015

Panamá, República de Panamá

awatson@owenswatson.com

LEGAL ALLIANCE PANAMÁ

Licdo. Belisario Castillo Saénz

Tel. 394-6605/394-6606

Cel. 6674-1633

PH. World Trade Center, Piso 9, oficina 904

bcastillo@signaturelex.com

ROMISA-ABOGADOS
Rosendo Miranda Sanchez
PH Global Plaza, 6to piso
Calle 50, Bella Vista
Tel.: 388-2058 / 209-3260
rmiranda@romisa-abogados.com

Auditor Interno

Ariosto Bultron, Gerente de Auditoría

Ariosto Bultron cursa estudios para optar por el título de Maestría en Docencia Superior en la Universidad Nacional de Panamá. Es Licenciado en Finanzas y Banca, título adquirido en la Universidad Interamericana de Panamá.

Tuvo sus inicios en la Superintendencia de Bancos, ocupando cargos de Asistente de Contabilidad, Jefe de Almacén, Analista Financiero y Auditor Bancario.

En 2010 incursiona en el sector bancario Gerente de Auditoría Interna en GYT Continental (Panamá), posteriormente en AllBank, donde ocupa el cargo de Gerente de Auditoría y finalmente en Bladex como Auditor Interno. A lo largo de su trayectoria profesional en los bancos mencionados ha adquirido la experiencia y es total conocedor de la regulación Bancaria Panameña, Riesgos Financieros, Gobierno Corporativo, Cumplimiento, Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiamiento del Terrorismo entre otras.

Auditor Externo

DELOITTE, INC.
Diana Mosquera
Teléfono: 303-4100 – Fax 269-2386
Costa del Este
Edificio Torre Banco Panamá
Avenida Boulevard y La Rotonda Pisos 10, 11 y 12
Panamá, República de Panamá
dmosquera@deloitte.com



B. COMPENSACIÓN

No Aplica

C. PRÁCTICAS DE LA DIRECTIVA

Las principales responsabilidades de la Junta Directiva son:

- a. Representar a la Compañía en todas sus negociaciones con terceros, por medio de su Presidente o el que haga las veces, y hacer cuanto fuere necesario para la representación y para la defensa de los bienes, haberes, derechos e intereses de la compañía, judicial o extrajudicialmente.
- b. Nombrar funcionarios, gerentes, o representantes y apoderados generales o especiales, tanto en la República de Panamá como en cualquier otro país.
- c. Enajenar, ceder, traspasar, renunciar, gravar, hipotecar y arrendar parcialmente o en su totalidad las propiedades y derechos de la compañía, así como otorgar fianzas.

D. EMPLEADOS

No Aplica

E. PROPIEDAD ACCIONARIA

Top & Selected Properties, S.A. es una subsidiaria 100% de Uni B & T Holdings, Inc., único accionista y compañía controladora

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

Top & Selected Properties, S.A. es una subsidiaria 100% de Uni B & T Holdings, Inc. No existe persona controladora en Uni B & T Holdings, Inc.

V. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

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 USD 674,107 (2016: USD 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 USD 583,352.

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por USD 2,500,000, y mantiene intereses por pagar por USD 5,000, con vencimiento el 14 de diciembre de 2027 y devenga una tasa de interés de 4%.

VI. TRATAMIENTO FISCAL

Los impuestos de mayor relevancia que paga Top & Selected Properties, S.A., se detallan a continuación:

- a. Impuesto sobre la renta
- b. Impuesto de timbres
- c. ITBMS
- d. Impuesto complementario
- e. Impuesto de inmueble
- f. Impuesto de aviso de operación
- g. Impuestos municipales
- h. Transferencia de bienes inmuebles

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. RESUMEN DE LA ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

- a. Acciones y títulos de participación

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 USD

100 (2016: USD 100) cada una. El saldo total del capital pagado en acciones es de USD 2,010,000 durante el año 2017 se recibió aporte de capital por USD 2,000,000.

b. Títulos de deuda

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por USD 2,500,000, y mantiene intereses por pagar por USD 5,000, con vencimiento el 14 de diciembre de 2027 y devenga una tasa de interés de 4%.

B. DESCRIPCIÓN Y DERECHOS DE LOS TITULOS

a. Capital Accionario

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 USD 100 (2016: USD 100) cada una. El saldo total del capital pagado en acciones es de USD 2,010,000 durante el año 2017 se recibió aporte de capital por USD 2,000,000.

b. Títulos de participación

No aplica, ya que no se ha emitido ningún título de participación.

c. Títulos de deuda

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por USD 2,500,000, y mantiene intereses por pagar por USD 5,000, con vencimiento el 14 de diciembre de 2027 y devenga una tasa de interés de 4%.

C. INFORMACIÓN DE MERCADO

A la fecha, las acciones de Top & Selected Properties, S.A. no cotizan en el mercado de valores.

II PARTE
RESUMEN FINANCIERO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	2017 Auditado	2016 Auditado
Total de Ingresos	737,424	778,286
Total de Gastos	903,489	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
Deficit acumulado	650,328	484,263
Patrimonio Total	1,359,672	(474,263)
RAZONES FINANCIERAS		
Activos Corrientes/Pasivos Corrientes	1.08	0.00
Deuda Financiera/Patrimonio Neto	1.84	-

ESTADOS FINANCIEROS

Adjunto ver Estados Financieros auditados correspondientes al año 2017.

[Handwritten signature]

IV PARTE
GOBIERNO CORPORATIVO

De conformidad con las guías y principios dictados mediante Acuerdo No. 12 de 11 de noviembre de 2003, para la adopción de recomendaciones y procedimientos relativos al buen Gobierno Corporativo de las Sociedades Registradas, responda a las siguientes preguntas en la presentación que se incluye a continuación, sin perjuicio de las explicaciones adicionales que se estimen necesarias o convenientes. En caso de que la sociedad registrada se encuentre sujeta a otros regímenes especiales en la materia, elaborar al respecto.

	Contenido mínimo
1.	Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica Sí, basada en el Acuerdo 5-2011 de la Superintendencia de Bancos de Panamá.
2.	Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:
	a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva. Sí
	b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario. Sí
	c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración. Sí
	d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos. Sí
	e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría.

	Sí
	f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones. Sí
	g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información. Sí
3.	Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido.
	Sí, dirigido a Oficiales y Asociados de Unibank, S.A. Su divulgación está en manos del departamento de recursos humanos y lo realiza a través de lectura obligatoria al momento de la incorporación. Adicionalmente, se encuentra publicado en la Intranet del banco.
	Junta Directiva
4.	Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:
	a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros. Sí
	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. Sí
	c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa. Sí
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. Sí
	e. Control razonable del riesgo. Sí

	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa. Sí
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades. Sí
	h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). No Aplica
	i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica. Sí
5.	Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales. Sí
Composición de la Junta Directiva	
6.	a. Número de Directores de la Sociedad 12
	b. Número de Directores Independientes de la Administración 12, el total de los directores son independientes de la actividad administrativa.
	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas 2
Accionistas	
7.	Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los

	derechos de los accionistas, tales como:
	<p>a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia.</p> <p>(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica</p>
	<p>b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos.</p> <p>(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica</p>
	<p>c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad.</p> <p>(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica</p>
	<p>d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva.</p> <p>(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica</p>
	<p>e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave.</p> <p>(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica</p>
	f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios

	<p>ofrecidos a los empleados de la sociedad.</p> <p>(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica</p>
	Comités
8.	Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:
	<p>a. Comité de Auditoría ; o su denominación equivalente</p> <p>Sí</p>
	<p>b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente</p> <p>Sí</p>
	<p>c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente</p> <p>No</p>
	<p>d. Otros:</p> <p>d.1. Comité de Crédito Ejecutivo</p> <p>d.2. Comité de ALCO</p> <p>d.3. Comité de Gobierno Corporativo</p> <p>d.4. Comité de Tecnología.</p>
9.	En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte?
	<p>a. Comité de Auditoría</p> <p>Sí</p>
	<p>b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos.</p> <p>Sí</p>

	<p>c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave.</p> <p>No</p>
	Conformación de los Comités
10.	Indique cómo están conformados los Comités de:
	<p>a. Auditoría (número de miembros y cargo de quiénes lo conforman).</p> <p>Conformación del Comité de Auditoría: Presidido por un Director del Banco. Miembros por la Junta Directiva: 3 Directores y 2 Directores Independientes. Miembros por la Administración: Gerente General, Subgerente General, Gerente de Auditoría Interna, Vicepresidente de Riesgo, Gerente de Asesoría Legal, Vicepresidente de Finanzas.</p>
	<p>b. Cumplimiento y Administración de Riesgos</p> <p>b.1. Comité de Riesgos</p> <p>Conformación del Comité de Riesgos: Presidido por un Director del Banco. Miembros por la Junta Directiva: 4 Directores de los cuales 1 deberá ser miembro del Comité de Auditoría. Miembros por la Administración: Gerente General, Subgerente General, Vicepresidente de Riesgos, Vicepresidente de Finanzas.</p> <p>b.2. Comité de Cumplimiento</p> <p>Conformación del Comité de Cumplimiento: Presidido por un director del banco. Miembros por la Junta Directiva: 3 Directores y 2 Directores Independientes. Miembros por la Administración: Gerente General, Subgerente General, el Gerente de Cumplimiento, Gerente de Auditoría Interna, Vicepresidente de Riesgos, Vicepresidente Asistente de Operaciones.</p>
	<p>c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave.</p> <p>No Aplica</p>

VI PARTE

DIVULGACIÓN

VI PARTE

DIVULGACIÓN


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



Raúl Barnett

Subgerente General de Crédito

Unibank, S.A.



Nicolás Saval

Vicepresidente Tecnología

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)

		2017	2016
	Notas		
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	135,812	108,310
Total de activos		4,550,779	1,861,751
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	17,000	2,215
Total de pasivos		3,191,107	2,336,014
Patrimonio			
Acciones comunes	11	2,010,000	10,000
Déficit acumulado		(650,328)	(484,263)
Total de patrimonio		1,359,672	(474,263)
Total de pasivos y patrimonio		4,550,779	1,861,751

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	798,827
Honorarios profesionales		14,400	6,991
Depreciación y amortizaciones	6	56,919	45,350
Gastos de intereses		5,000	-
Otros gastos		23,958	17,146
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	<u>Acciones comunes</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Total</u>
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)

		2017	2016
	Notas		
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		5,000	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(121,863)</u>	<u>(68,213)</u>
Actividades de inversión:			
Añadición de propiedad, mobiliario, equipo y mejoras	6	-	(1,504,000)
Adquisición de activos mantenidos para la venta	7	<u>(2,000,000)</u>	<u>-</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 realizo cambios adicionales a las reglas de clasificación y medición e introdujo un nuevo modelo de deterioro. Con estas modificaciones, la NIIF 9 fue completada. Los cambios introducen:

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

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

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

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

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

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

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

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros por el 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 – Par 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 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 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 31 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 interes 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	<u>1,504,000</u>	<u>254,456</u>	<u>21,400</u>	<u>36,219</u>	<u>55,133</u>	<u>1,871,208</u>
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	<u>38,110</u>	<u>70,952</u>	<u>16,305</u>	<u>15,867</u>	<u>42,711</u>	<u>183,945</u>
Saldo neto	<u>1,465,890</u>	<u>183,504</u>	<u>5,095</u>	<u>20,352</u>	<u>12,422</u>	<u>1,687,263</u>
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	<u>1,504,000</u>	<u>254,456</u>	<u>21,400</u>	<u>36,219</u>	<u>55,133</u>	<u>1,871,208</u>
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	<u>13,241</u>	<u>58,229</u>	<u>13,248</u>	<u>10,614</u>	<u>31,694</u>	<u>127,026</u>
Saldo neto	<u>1,490,759</u>	<u>196,227</u>	<u>8,152</u>	<u>25,605</u>	<u>23,439</u>	<u>1,744,182</u>

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
	<u>135,812</u>	<u>108,310</u>

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	-
	<u>17,000</u>	<u>2,215</u>

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 ascendió 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 recibió 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.

* * * * *

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

1

1 ----- DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA -----

2 En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre,
3 a los veintiún (21) días del mes de marzo del año dos mil dieciocho (2018), ante mí, **Licda. JULIETT**
4 **IVETTE OSORIO CAICEDO**, Notaria Pública Novena del Circuito Notarial de Panamá, mujer,
5 panameña, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad personal número ocho – trescientos
6 veintiuno – trescientos treinta y cuatro (8-321-334), comparecieron personalmente **MORDECHAI**
7 **ASHKENAZI**, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal número
8 N-uno cuatro-dos uno uno (N-14-211), **ZIAD ISSA ISSA**, varón, panameño, mayor de edad, portador
9 de la cédula de identidad personal número N- veinte- mil ochocientos cincuenta y dos (N-20-1852),
10 **RAMÓN IVAN MIRANDA PAREDES**, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cédula de identidad
11 personal número ocho-setecientos tres-seiscientos dos (8-703-602), y **MARICEL DE LEON ANDRADE DE**
12 **GONZALEZ**, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho-trescientos
13 treinta y cinco-seiscientos sesenta y cinco (8-335-665), quienes ocupan los cargos de Presidente de la
14 Junta Directiva, Tesorero de la Junta Directiva, Gerente General y Vicepresidente Asistente de
15 Finanzas, respectivamente, de la sociedad denominada **TOP & SELECTED PROPERTIES S.A.**,
16 persona jurídica debidamente inscrita a Ficha seiscientos ochenta y siete mil setecientos sesenta y
17 cuatro (687764) Documento un millón setecientos siete mil ciento veinticuatro (1707124), de la
18 Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, todos con domicilio en la Ciudad de Panamá,
19 Distrito y Provincia de Panamá, República de Panamá, me solicitaron que extendiera esta diligencia
20 para hacer constar una Declaración Jurada en atención a lo que dispone el Acuerdo siete- dos mil
21 dos (7-2002) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) emitido por la Superintendencia del
22 Mercado de Valores de Panamá. Accedí a ello, advirtiéndoles que la responsabilidad por la veracidad
23 de lo expuesto, es exclusiva de **LOS DECLARANTES** y en conocimiento del contenido del artículo
24 trescientos ochenta y cinco (385), del Texto Único Penal, que tipifica el delito de falso testimonio lo
25 aceptó y seguidamente expresó hacer esta declaración bajo la gravedad de juramento y sin ningún
26 tipo de apremio o coerción, de manera totalmente voluntaria declaró lo siguiente: -----

27 **PRIMERO:** Que los firmantes han revisado los Estados Financieros anuales de **TOP & SELECTED**
28 **PROPERTIES S.A.**, correspondientes al período terminado el treinta y uno (31) de diciembre de dos
29 mil diecisiete (2017).-----

30 **SEGUNDO:** Que a su juicio y hasta donde ellos tienen conocimiento, los Estados Financieros no



1 contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información
2 sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil
3 novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las
4 declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las
5 circunstancias en las que fueron hechas. -----

6 **TERCERO:** Que a su juicio y hasta donde ellos tienen conocimiento, los Estados Financieros
7 anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente
8 en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **TOP &**
9 **SELECTED PROPERTIES S.A.**, para el período correspondiente. -----

10 **CUARTO:** Que los firmantes: (i) son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles
11 internos en **TOP & SELECTED PROPERTIES S.A.**; (ii) han diseñado los mecanismos de control
12 interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **TOP & SELECTED**
13 **PROPERTIES S.A.**, y sus subsidiarias consolidadas, sean hechas de su conocimiento,
14 particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados; (iii) han evaluado la
15 efectividad de los controles internos de **TOP & SELECTED PROPERTIES S.A.**, dentro de los
16 noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financiero; y (iv) han presentado en los
17 Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las
18 evaluaciones efectuadas a esa fecha. -----

19 **QUINTO:** Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de **TOP & SELECTED**
20 **PROPERTIES S.A.**, y al comité de auditoría (o a quien cumpla funciones equivalentes) lo siguiente:
21 (i) todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles
22 internos, que puedan afectar negativamente la **capacidad TOP & SELECTED PROPERTIES S.A.**,
23 para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier
24 debilidad existente en los controles internos; (ii) cualquier fraude, de importancia o no, que involucre
25 a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles
26 internos de **TOP & SELECTED PROPERTIES S.A.**-----

27 **SEXTO:** Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de
28 cambios significativos en los controles internos de **TOP & SELECTED PROPERTIES S.A.**, o
29 cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad
30 a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

1 deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa. -----

2 La suscrita Notaria deja constancia que esto fue lo declarado, que se hizo en forma espontanea, que
3 no hubo interrupción alguna y que la presente declaración les fue leída a los comparecientes en
4 presencia de los testigos señores: **GUILLERMO THOMAS**, con cédula de identidad personal número
5 ocho- doscientos treinta y ocho- doscientos cuarenta y nueve (8-238-249) y **RAYSA VERGARA**,
6 con cédula de identidad personal número ocho- ochocientos cincuenta y cuatro- quinientos
7 diecinueve (8-854-519) ambos mayores de edad, panameños, vecinos de esta ciudad, personas a
8 quien conozco y son hábiles para ejercer el cargo, le encontraron conforme, le impartieron su
9 aprobación y la firman todos para constancia por ante mí, la Notaria que doy fe. -----

10
11 **LOS DECLARANTES**

12 
13 **MORDECHAI ASHKENAZI**

14 
15 **ZIAD ISSA ISSA**

16
17 
18 **RAMÓN IVÁN MIRANDA PAREDES**

19 
20 **MARICEL DE LEON ANDRADE DE GONZALEZ**

21 **TESTIGOS**

22
23 
24 **GUILLERMO THOMAS**

25 
26 **RAYSA VERGARA**

27 
28 **Licda. Julieta Osorio**
29 **Notaría Pública Novena**

