

FORMULARIO INT-T
INFORME DE ACTUALIZACIÓN

31 de diciembre de 2017

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

Presentamos este informe cumpliendo con el Acuerdo No. 18-2000 del 11 de Octubre del 2000 de la SMV. La información financiera está presentada de conformidad con lo establecido en los Acuerdos No. 2-2000 de 28 de febrero del 2000 y No. 8-2000 del 22 de mayo del 2000. Este documento ha sido preparado con el conocimiento que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general.



I. Análisis de Resultados Financieros y Operativos

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

LIQUIDEZ

El Emisor cuenta con US\$727,704 en activos corrientes.

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

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

RECURSOS DE CAPITAL

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

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

HECHOS RELEVANTES

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

RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

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



ANALISIS DE PERSPECTIVAS

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

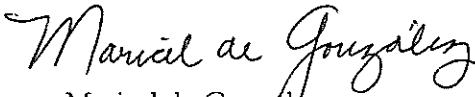
II. Resumen Financiero

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

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

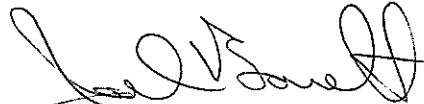
III. Divulgación

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No. 18-00 del 11 de octubre de 2000, el Informe de Actualización trimestral estará disponible para el público inversionista a partir del 31 de marzo de 2017 en la página de internet www.topselectedproperties.com.pa


Maricel de González

Vicepresidente Asistente de Finanzas

Unibank, S.A.



Raúl Barnett

Subgerente General de Crédito

Unibank, S.A.





Top & Selected Properties, S.A.

Estados Financieros (no auditados) al 31 de diciembre de 2017
e Informe del contador público autorizado.



Top & Selected Properties, S.A.

Informe del contador público autorizado y Estados Financieros (No auditados) al 31 de diciembre de 2017

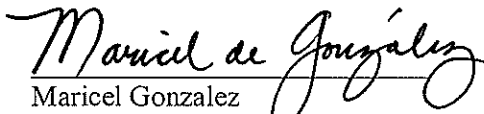
Contenido	Páginas
Informe del contador público autorizado	1
Estado de situación financiera	2
Estado de ganancias o pérdidas	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 - 12

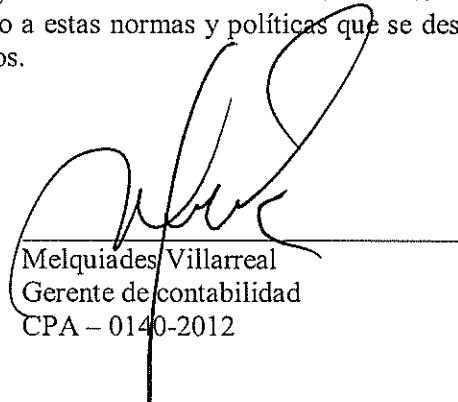
INFORME A LA JUNTA DIRECTIVA DE TOP & SELECTED PROPERTIES

Los estados financieros consolidados interinos de Top & Selected Properties, S.A., al 31 de diciembre 2017, incluyen el estado consolidado de situación financiera, el estado consolidado de resultados, el estado consolidado de utilidades integrales, el estado consolidado de cambios en el patrimonio, y estado consolidado 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 empresa es responsable por la preparación y presentación razonable de estos informes.

Los estados financieros consolidados 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), y no hemos tenido conocimiento de ninguna modificación relativa que se tenga que hacer de acuerdo a estas normas y políticas que se describen en la Nota 3 a los estados financieros consolidados presentados.


Maricel Gonzalez
AVP de Finanzas y Contabilidad


Melquiades Villarreal
Gerente de contabilidad
CPA – 0140-2012

31 de enero de 2018
Panamá, República de Panamá

Top & Selected Properties, S.A.

Estado de situación financiera

Por el período terminado el 31 de diciembre de 2017

(En balboas)

		31 de diciembre 2017 (No auditado)	31 de diciembre 2016 (Auditado)
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	727,704	9,259
Activos no corrientes			
Inmueble, mobiliario, equipo y mejoras, neto	6	1,687,263	1,744,182
Otros activos	7	135,812	108,310
Activo mantenido para la venta	8	2,000,000	-
Total de activos		<u>4,550,779</u>	<u>1,861,751</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Bonos corporativos por pagar	4, 9	2,500,000	-
Cuentas por pagar - cuentas de grupo	4	674,107	2,333,799
Otros pasivos	4,10	17,000	2,215
Total de pasivos		<u>3,191,107</u>	<u>2,336,014</u>
Patrimonio			
Acciones comunes	11	2,010,000	10,000
Déficit acumulado		(650,328)	(484,263)
Total de patrimonio		<u>1,359,672</u>	<u>(474,263)</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>4,550,779</u>	<u>1,861,751</u>

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



Top & Selected Properties, S.A.

Estado de ganancias o pérdidas
Por el período terminado el 31 de diciembre de 2017
(En balboas)

		31 de diciembre 2017 (No auditado)	31 de diciembre 2016 (Auditado)
Ingresos	Notas		
Ingresos por alquileres		734,535	774,662
Otros Ingresos		<u>2,889</u>	<u>3,624</u>
Total ingresos		<u>737,424</u>	<u>778,286</u>
Gasto de intereses	4	5,000	-
Gastos administrativos y generales			
Gastos por arrendamientos operativos		803,212	798,827
Honorarios profesionales		14,400	6,991
Depreciación y amortizaciones	6	56,919	45,350
Otros gastos		<u>23,958</u>	<u>17,146</u>
Total gastos generales y administrativos		<u>898,489</u>	<u>868,314</u>
Pérdida del período		<u>(166,065)</u>	<u>(90,028)</u>

Las notas son parte integral de estos estados financieros consolidados.



Top & Selected Properties, S.A.

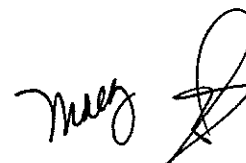
Estado de cambios en el patrimonio

Por el período terminado el 31 de diciembre de 2017

(En balboas)

	Notas	Acciones comunes	Déficit acumulado	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2015 (auditado)		10,000	(394,235)	(384,235)
Pérdida del período		-	(90,028)	(90,028)
Saldos al 31 de diciembre de 2016 (auditado)		10,000	(484,263)	(474,263)
Emisión de acciones comunes		2,000,000	-	2,000,000
Pérdida del período		-	(166,065)	(166,065)
Saldo al 31 de diciembre de 2017 (no auditado)	11	2,010,000	(650,328)	1,359,672

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



Estado de flujos de efectivo
 Por el período terminado el 31 de diciembre de 2017
 (En balboas)

	Notas	30 de septiembre 2017 (No auditado)	31 de diciembre 2016 (Auditado)
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) en activos mantenidos para la venta	8	(2,000,000)	-
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		(2,121,863)	(68,213)
Actividades de inversión:			
Compra y adición de propiedad, mobiliario, equipo y mejoras	6	-	(1,504,000)
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de inversión		-	(1,504,000)
Actividades de financiamiento:			
Producto de la emisión de acciones comunes		2,000,000	-
Incremento en financiamientos recibidos	4, 9	2,500,000	-
(Disminución) aumento en financiamientos cuentas de grupo	4	(1,659,692)	1,575,302
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		2,840,308	1,575,302
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo			
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		9,259	6,170
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	5	727,704	9,259

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 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. Esta sociedad no registra operaciones y la única actividad es la relacionada con la inversión en acciones que mantiene sobre las compañías afiliadas, Unibank, S.A. y Top & Selected Properties, S.A., de la cual es tenedora del 100% de las acciones con derecho a voto.

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

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

2.1 Normas que entran en vigencia en el período corriente

No hay NIIF's o interpretaciones que sean efectivas a partir del 1 de enero de 2016 que hayan tenido impacto significativo en los estados financieros.

2.2 Normas e interpretaciones emitidas que aún no han sido adoptadas

NIIF 9 - Instrumentos financieros

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

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

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

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

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



Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros

Por el periodo terminado el 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 periodo 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 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.

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

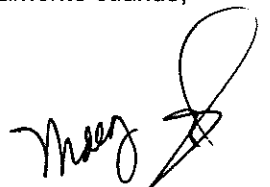
Los instrumentos financieros no derivados son reconocidos por la Compañía como activos o pasivos financieros cuando se convierten en una parte contractual del mismo.

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 Compañía son principalmente las cuentas por pagar a proveedores y las cuentas por pagar a empresas 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.



Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2017

(En balboas)

3.5 *Inmuebles, equipos y mobiliario*

Los inmuebles, equipos y mobiliarios se registran a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada. 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 gravables, 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.

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. Los saldos y transacciones con partes relacionadas, se resumen así:



Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2017

(En balboas)

Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía presenta una cuenta por pagar entre grupo, la cual asciende a B/.674,107 (2016: B/.2,333,799).

La Compañía tiene un contrato de arrendamiento con Unibank, S.A., donde se estipula el arrendamiento del local ubicado en el Edificio Grand Bay Tower. Esta cuenta no genera intereses.

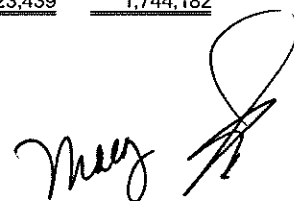
Al cierre del 31 de diciembre de 2017, la Compañía mantiene en libros un financiamiento por emisión de bonos por B/.2,500,000 (2016: B/.0), de lo cual esta transacción ha generado una provisión de intereses por B/.5,000 (2016: B/.0).

5. Depósitos en bancos

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

6. Inmueble, mobiliario equipo y mejoras

	<u>Propiedades</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Mobiliario</u>	<u>Equipo</u>	<u>Autos</u>	<u>Total activos</u>
31 de diciembre 2017 (No auditado)						
Costo original:						
Al inicio 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>
Al final del período	<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	5,272	10,998	56,919
Reclasificaciones	-	-	-	(19)	19	-
Al final del período	<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>
	<u>Propiedades</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Mobiliario</u>	<u>Equipo</u>	<u>Autos</u>	<u>Total activos</u>
31 de diciembre 2016 (Auditado)						
Costo original:						
Al inicio del año	-	254,456	21,400	36,219	55,133	367,208
Adiciones	<u>1,504,000</u>	-	-	-	-	<u>1,504,000</u>
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	<u>13,241</u>	<u>12,723</u>	<u>3,057</u>	<u>5,308</u>	<u>11,021</u>	<u>45,350</u>
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 periodo terminado el 31 de diciembre de 2017

(En balboas)

7. Otros activos

El detalle de otros activos se resume a continuación :

	31 de diciembre 2017 (No auditado)	31 de diciembre 2016 (Auditado)
Depósitos en garantía	54,460	53,801
Pagos anticipados	37,820	9,926
Otros activos	43,532	44,583
	<u>135,812</u>	<u>108,310</u>

8. Activo mantenido para la venta

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía adquirió una participación fiduciaria del 8.6% en el patrimonio de un operador de una planta eléctrica por B/.2,000,000 reflejado en el estado de situación de la Compañía.

9. Bonos corporativos por pagar

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía autorizó la emisión pública de bonos corporativos hasta por la suma de B/.5,000,000; estos bonos devengarán un tasa fija o variable de interés anual, a partir de su fecha de emisión, la cual será determinada por la Compañía antes de efectuarse la oferta de venta de cada serie.

El 14 de diciembre 2017 la Compañía emitió bonos corporativos por B/.2,500,000 a una tasa de interés del 4% con pago de intereses semestrales y un vencimiento hasta el 14 diciembre 2027.

10. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	31 de diciembre 2017 (No auditado)	31 de diciembre 2016 (Auditado)
Depósitos en garantía	12,000	-
Intereses por pagar-financiamiento	5,000	-
	<u>17,000</u>	<u>-</u>

11. Capital pagado

El capital autorizado en acciones de la Compañía está representado al 31 de diciembre de 2017, por 2,100 (31 diciembre 2016:100) acciones comunes nominativas con un valor nominal de 100 acciones a B/.100 (31 diciembre 2016: B/.100) y 2,000 acciones a B/.1,000.00 (31 diciembre 2016:B/.0) cada una. El saldo total del capital pagado en acciones es de B/.2,010,000.

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2017

(En balboas)

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.

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 al 31 de diciembre del 2017 es de 25% (31 de diciembre 2016: 25%). La administración hizo sus estimaciones de impuesto sobre la renta utilizando esta tasa.

13. 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 31 de enero de 2018.

