

# SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

## FORMULARIO IN-A

31 de diciembre de 2021

<b>RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR:</b>	Top & Selected Properties, S.A.
<b>VALORES REGISTRADOS:</b>	Bonos Corporativos Rotativos
<b>REGISTRO:</b>	Resolución SMV N° 631-17
<b>FECHA DE RESOLUCIÓN:</b>	17 de noviembre de 2017
<b>MONTO REGISTRADO DE LA EMISIÓN:</b>	US\$ 5, 000,000.00
<b>NÚMERO DE TELÉFONO:</b>	297-6000
<b>FAX:</b>	223-3149
<b>DIRECCIÓN DEL EMISOR:</b>	Avenida Balboa, Edificio Grand Bay Tower
<b>NOMBRE CONTACTO EMISOR:</b>	Maricel de González
<b>DIRECCIÓN DE CORREO:</b>	maricel.gonzalez@unibank.com.pa

---

Presentamos este informe cumpliendo con el Acuerdo No. 18-2000 del 11 de Octubre del 2000 de la SMV. (Modificado por el Acuerdo 8-2004 de 20 de diciembre de 2004; Modificado por el Acuerdo 2-2007 de 05 de marzo de 2007; Modificado por el Acuerdo 3-2017 de 05 de abril de 2017 y Modificado por el Acuerdo 2-2018 de 09 de mayo de 2018). La información financiera está presentada de conformidad con lo establecido en los Acuerdos No. 2-2000 de 28 de febrero del 2000 y No. 8-2000 del 22 de mayo del 2000. Este documento ha sido preparado con el conocimiento que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general.



## **I PARTE.**

### **GENERALIDADES Top & Selected Properties, S.A.**

#### **I. INFORMACIÓN GENERAL**

##### **A. HISTORIA Y DESARROLLO**

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

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

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

##### **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 ocho (8) 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.

*mdey*

*h*

## **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**

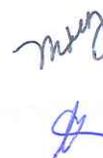
Según el Capítulo X del Pacto Social, el Representante Legal de la Sociedad será su Presidente o, en su ausencia, el Secretario.

## **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. El Emisor a la fecha no tiene Directores Independientes.

## **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 del Grupo Unibank, S.A., que está constituida bajo regulación panameña, en el Registro Público en la sección mercantil con ficha N°. 682912 y documento N°. 1712451 del 15 de enero de 2010.

La estructura organizacional del Grupo Unibank, S.A., tenedora de Top & Selected, S.A., se muestra a continuación:



*Handwritten signature*

## E. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2021 el mobiliario, equipo y mejoras del Emisor representan el 2.33% (2020: 2.48%) del total de activos.

2021	Mejoras a la propiedad arrendada	Mobiliario y enseres	Equipo	Total
<b>Costo original:</b>				
Al inicio del año	254,456	21,400	36,219	312,075
Al final del año	254,456	21,400	36,219	312,075
<b>Depreciación acumulada:</b>				
Al inicio del año	109,121	21,400	31,131	161,652
Gasto del año	12,723	-	5,088	17,811
Al final del año	121,844	21,400	36,219	179,463
<b>Saldo neto</b>	<b>132,612</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>132,612</b>

2020	Mejoras a la propiedad arrendada	Mobiliario y enseres	Equipo	Vehiculos	Total
<b>Costo original:</b>					
Al inicio del año	254,456	21,400	36,219	31,290	343,365
Retiros	-	-	-	(31,290)	(31,290)
Al final del año	254,456	21,400	36,219	-	312,075
<b>Depreciación acumulada:</b>					
Al inicio del año	96,398	21,400	26,043	31,290	175,131
Gasto del año	12,723	-	5,088	-	17,811
Ventas y descartes	-	-	-	(31,290)	(31,290)
Al final del año	109,121	21,400	31,131	-	161,652
<b>Saldo neto</b>	<b>145,335</b>	<b>-</b>	<b>5,088</b>	<b>-</b>	<b>150,423</b>

### Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre de 2021, las propiedades de inversión comprenden inmuebles en arrendamiento.

Con fecha 26 de noviembre de 2021, se efectuó avalúo del inmueble por parte de PSB Avalúos, Inc., cuyo costo de adquisición se mantuvo en US\$1,362,000, y asimismo el valor revaluado de US\$1,348,145, por lo cual no hubo cambios que registrar contablemente.

El 03 de febrero de 2021, la Compañía realiza escisión de bien inmueble a favor de Unibank, S.A., dando de baja la propiedad de inversión por un valor en libros US\$188,616.

Para el cierre al 31 de diciembre de 2021, se mantiene un total de US\$ 1,348,145. La jerarquía del valor razonable es Nivel 3.

## F. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

No Aplica.

## G. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

No Aplica.

## II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

### A. LIQUIDEZ

El Emisor al 31 de diciembre de 2021 cuenta con US\$ 149,907 (2020: US\$ 331,804) en activos corrientes, conformados por efectivo y equivalentes. Los pasivos corrientes ascienden a US\$ 1,399,775 (2020: US\$ 1,588,391).

La ratio de liquidez del Emisor al 31 de diciembre de 2021 es de 10.71% (2020: 20.89%).

### B. RECURSOS DE CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2021 el Emisor contaba con un capital pagado de US\$ 2,010,000 (2020: US\$ 2,010,000). El patrimonio neto del Emisor a la misma fecha disminuyó a (US\$ 705,496) (2020: (US\$ 496,370)), principalmente a la pérdida en la venta de su participación fiduciaria en el fideicomiso de una planta eléctrica que ascendió a (US\$ 134,885) y el aumento de los gastos por intereses por la emisión de la Serie B (I Trimestre 2020).

Durante el año 2021, persiste la situación antes comentada aunada a la dificultad para generar ingresos, siendo que el sector inmobiliario experimentó un decremento en el sector de actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler (-20.4%).

Al cierre del 31 de diciembre de 2021, el Emisor mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por un monto de US\$ 5,000,000, correspondientes a la Serie A: US\$ 2,500,000, a una tasa de interés del 4% anual y vencimiento en diciembre de 2027 (2020: Serie A: US\$ 2,500,000) y la Serie B: US\$ 2,500,000, a una tasa de interés del 2% anual y vencimiento en febrero de 2024, (2020: Serie A: US\$ 2,500,000, tasa de interés 4% anual y



vencimiento en diciembre de 2027), y mantiene intereses por pagar por US\$ 7,500 (2020: US\$ 7,500).

Al 31 de diciembre el Emisor mantiene una transacción pendiente de ejecución para la adquisición de un bien inmueble por US\$ 3,261,729.

El total de activos del Emisor para el cierre del 31 de diciembre de 2021 es US\$ 5,686,524 (2020: US\$ 6,075,712) y el total de pasivos fue por US\$ 6,392,020 (2020: US\$ 6,572,082).

### C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Al 31 de diciembre de 2021 el Emisor presentó un estado de resultados en el cual no hubo ingresos acumulados (2020: US\$30,105) (IV trimestre 2020: US\$ 2,000), mientras que los gastos operativos acumulados ascienden a US\$ 209,119 (2020: US\$ 345,614) y para el IV Trimestre de 2021 US\$ 55,027 (IV trimestre de 2020: US\$ 54,786), de los cuales US\$ 38,333 corresponden a gastos de intereses por emisión, (IV trimestre de 2020: US\$ 38,333).

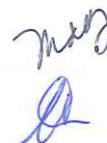
Al 31 de diciembre de 2021 el resultado neto acumulado del Emisor cerró en (US\$ 209,119) (2020: (US\$315,509)).

Al 31 de diciembre de 2021, el Emisor dejó de percibir ingresos por alquiler en sub-arrendamiento a compañías relacionadas, esto se debe a la compra del bien inmueble por la compañía Bienes Raíces Uni, S.A., que está constituida en la República de Panamá en el Registro Público en la sección mercantil con la ficha N° 790241 y documento N° 2303503, fechada el 10 de diciembre de 2012.

### D. ANALISIS DE PERSPECTIVAS

Las actividades del Emisor pertenecen a la industria inmobiliaria, sector de la economía panameña con altas perspectivas de crecimiento sostenido para los próximos años. A la fecha se encuentran más de 1,330 personas jurídicas registradas como corredores de bienes raíces, lo cual evidencia que la industria es altamente competitiva. En este sentido, Top & Selected Properties, S.A. pretende posicionarse a través de locales comerciales en ubicaciones y zonas estratégicas con perspectivas de alto crecimiento.

El Emisor a futuro espera seguir operando bajo la misma modalidad, es decir sus ingresos son derivados del alquiler de una local propiedad del Emisor y del arrendamiento de los estacionamientos que administra.



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

#### A. IDENTIDAD

##### Junta Directiva

##### **José Ramón Mena, Presidente**

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.

##### **Sion Cohen, Tesorero**

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.

##### **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.

### **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.

### **Mordechai Ashkenazi, Director**

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.

### **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.

### **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

### **Apoderados Generales**

### **Maricel de González, Vicepresidente de Finanzas**

Su trayectoria se destaca habiendo incursionado en el sector financiero por más de 31 años en el sector bancario nacional e internacional específicamente en el área de Finanzas.

Su recorrido bancario inicia en State Bank of India, posteriormente se incorpora en HSBC Bank ejerciendo el cargo de Vicepresidente de ALCO.

De su especialización académica destaca su Licenciatura en Finanzas, título otorgado por la Universidad Santa María La Antigua, USMA. Cuenta con especialización en análisis de rentabilidad, planes estratégicos y presupuestos financieros, entre otras.

### **Mónica Oses, Vicepresidente de Banca Privada**

Con más de 30 años de experiencia bancaria, ha ocupado posiciones en diversas áreas del sector bancario, destacando su trayectoria en Banco Cafetero en 1979, en el área de Comercio Internacional y Plazo Fijo, posteriormente en 1992 una breve incursión en Chase Manhattan Bank específicamente en el área de Cartas de Crédito y desde 1994 ejerce funciones en el área de Banca Privada en el Primer Banco del Istmo y Multibank.

Su carrera profesional ha visto un crecimiento pasando a ocupar cargos de Oficial, Subgerente, Gerente y finalmente en su empleo previo a Unibank Vicepresidente Asistente de Banca Privada.

Posee Maestría en Mercadeo y Finanzas, título otorgado por la Universidad Latinoamericana de Ciencia y tecnología, ULACIT. Es licenciada en Finanzas, de la Universidad Santa María La Antigua, USMA.

### **Ileana de Bundy, Vicepresidente de Recursos Humanos**

Inicia su carrera en el área de Recursos Humanos hace más de 20 años como Psicóloga y Coordinadora de Capacitación en la Fundación Pride Panamá. Posteriormente labora en ASSA Compañía de Seguros, en sus inicios como Supervisora de Recursos Humanos y posteriormente es promovida a Gerente de Recursos Humanos y Capacitación.

Incursiona en el sector bancario en BBVA Panamá como Gestora, luego es promovida a Subgerente y finalmente ocupa el cargo de Gerente de Recursos Humanos donde funge como responsable de todos los procesos de gestión entre los que podemos destacar: Reclutamiento y Selección, Capacitación, Gestión por Competencias, Fijación de Objetivos, Evaluación del Desempeño, Valuación de Puestos, Descripción de Funciones, Esquemas de Compensación entre otras.

Cuenta con Licenciatura en Psicóloga, Maestría en Psicología Industrial y Organizacional; ambas en la Universidad Nacional de Panamá y un Diplomado en Desarrollo Directivo, del IPADE, México.



## Asesores Legales

- **SUCRE, ARIAS & REYES**

Licdo. David Sucre

Licdo. Jorge I. Escobar

Dir. 204 7921 / Tel. +507 204 7900 / Fax +507 264 1168 / Cel.6615-1369

Edificio Sucre Arias & Reyes

Avenida Ricardo Arango y Calle 61, Obarrio

P.O. Box 0816-01832

Panamá, República de Panamá

[david@sucre.net](mailto:david@sucre.net)

[jescobar@sucre.net](mailto:jescobar@sucre.net)

- **MORGAN & MORGAN (Agente Residente)**

Torre MMG, Piso 16,

Avenida Paseo del Mar, Costa del Este

Teléfono: 265-7777

Ciudad.-

Atención: Lic. Joy Torres

Correo electrónico

[joy.torres@morimor.com](mailto:joy.torres@morimor.com)

## Auditor Interno

### Miguel Torrente, Gerente de Auditoría

Posee Licenciatura en Banca y Finanzas de la Universidad de Panamá, Postgrado en Alta Gerencia de la Universidad Latina de Panamá, Especialización en Auditoría y Maestría en Auditoría Interna, títulos obtenidos en la UNESCPA. Cuenta con certificaciones tales como The Certification in Control Self Assessment® (CCSA® emitida por The Institute of Internal Auditors IIA Global, con sede central en Lake Mary, Florida, EE UU y certificación AMLCA (Anti Money Laundering Certified Associate) emitida por FIBA (Florida International Bankers Association) a través de la FIU (Florida International University) Miami Florida. Posee una amplia experiencia en los procesos de evaluación de los sistemas de Control Interno. Posee más de 10 años de experiencia bancaria en el área de Auditoría Interna, Control Interno y Business Risk Control Management.

*Miguel*  
d

## Auditor Externo

### DELOITTE, INC.

#### Visitación Perea

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

[vperea@deloitte.com](mailto:vperea@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 Grupo Unibank, S.A., único accionista y compañía controlador.

*muy*  
*A*

#### IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

Top & Selected Properties, S.A. es una subsidiaria 100% del Grupo Unibank, S.A. No existe persona controladora en el Grupo Unibank, S.A.

#### V. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

El Emisor ha incurrido en transacciones en el curso ordinario del negocio con ciertas partes relacionadas tales como compañías relacionadas, que detallamos a continuación:

El Emisor posee una cuenta corriente en Unibank, S.A., cuyo saldo al 31 de diciembre de 2021, es de US\$ 149,907 (2020: US\$ 331,804). Asimismo, el saldo de las cuentas por cobrar a Bienes Raíces Uni, S.A. es de US\$ 672,692 (2020: US\$ 672,692).

Al 31 de diciembre de 2021, el Emisor mantiene una cuenta por pagar a Unibank, S.A., por US\$ 1,399,775 (31 diciembre de 2020: US\$ 1,588,391). Esta cuenta no tiene fecha de vencimiento ni genera intereses.

Al 31 de diciembre de 2021, el Emisor mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por US\$ 4,975,715 (2020: US\$ 4,972,284) y mantiene intereses por pagar por US\$ 7,500 (2020: US\$ 7,500), pagaderos semestralmente, con vencimiento el 14 de diciembre de 2027, y devengan intereses a tasas de interés del 4% y 2% respectivamente.

	2021	2020
<b>Activos:</b>		
Depósito en banco	149,907	331,804
Cuentas por cobrar	672,692	672,692
<b>Pasivos:</b>		
Cuentas por pagar	1,399,775	1,588,391
Bonos corporativos por pagar	4,975,715	4,972,284
Inereses acumulados por pagar	7,500	7,500
<b>Ganancias o pérdidas</b>		
Ingresos por alquiler	-	29,905

*Maly* 

## 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 Inmueble.

## VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

### A. RESUMEN DE LA ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

#### a. Acciones y títulos de participación

El capital autorizado en acciones del Emisor está representado al 31 de diciembre de 2021, por 20,100 (2020: 20,100) acciones comunes nominativas con un valor de US\$ 100 (2020: US\$ 100) cada una. El saldo total del capital pagado en acciones es de US\$ 2,010,000 (2020: US\$ 2,010,000).

#### b. Títulos de deuda

Al 31 de diciembre de 2021, el Emisor mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por un monto de US\$ 5,000,000, correspondientes a la Serie A: US\$ 2,500,000, a una tasa de interés del 4% anual y vencimiento en diciembre de 2027 y la Serie B: US\$ 2,500,000, a una tasa de interés del 2% anual y vencimiento en febrero de 2024, (2020: Serie A: US\$ 5,000,000, tasa de interés 4% anual y vencimiento en diciembre de 2027), y mantiene intereses por pagar por US\$ 7,500 (2020: US\$ 7,500). Las comisiones por emisión ascienden a US\$ 24,285 (2020: US\$ 27,716).

*may*

## B. DESCRIPCIÓN Y DERECHOS DE LOS TÍTULOS

### **a. Capital Accionario**

Capital autorizado: 20,100 (2020: 20,100) acciones comunes nominativas con un valor de US\$ 100 (2020: US\$ 100) por acción.

### **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 2021, el Emisor mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por un monto de US\$ 5,000,000, correspondientes a la Serie A: US\$ 2,500,000, a una tasa de interés del 4% anual y vencimiento en diciembre de 2027 y la Serie B: US\$ 2,500,00, a una tasa de interés del 2% anual y vencimiento en febrero de 2024, (2020: Serie A: US\$ 5,000,000, tasa de interés 4% anual y vencimiento en diciembre de 2027), y mantiene intereses por pagar por US\$ 7,500 (2020: US\$ 7,500). Las comisiones por emisión ascienden a US\$ 24,285 (2020: US\$ 27,716).

## C. INFORMACIÓN DE MERCADO

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

*may* 

## II PARTE RESUMEN FINANCIERO

Top & Selected Properties, S.A.  
Resumen Financiero

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	2021	Comparativa 2021--2020	2020	Comparativa 2020--2019	2019	Comparativa 2019--2018	2018
Total de Ingresos	-	(30,105)	30,105	(137,986)	168,091	(579,179)	747,270
Total de Gastos	209,119	(136,494)	345,613	(20,587)	366,200	(1,649,963)	2,016,163
Utilidad o Pérdida antes de Impuestos	(209,119)	106,389	(315,508)	(117,399)	(198,109)	1,070,784	(1,268,893)
BALANCE GENERAL	2021	Comparativa 2021--2020	2020	Comparativa 2020--2019	2019	Comparativa 2019--2018	2018
Total Activos	5,686,524	(389,188)	6,075,712	2,901,300	3,174,412	(73,260)	3,247,672
Total Pasivos	6,392,020	(180,062)	6,572,082	3,216,809	3,355,273	132,051	3,223,222
Acciones Comunes	2,010,000	-	2,010,000	-	2,010,000	-	2,010,000
Patrimonio Total	(705,496)	(209,126)	(496,370)	(315,509)	(180,861)	(205,311)	24,450
RAZONES FINANCIERAS	2021	Comparativa 2021--2020	2020	Comparativa 2020--2019	2019	Comparativa 2019--2018	2018
Activos Corrientes/Pasivos Corrientes	0.11	(0.10)	0.21	(0.22)	0.43	(0.40)	0.83
Deuda Financiera/Patrimonio Neto	(7.06)	2.97	(10.03)	3.62	(13.66)	(114.54)	100.88

## III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Adjunto ver Estados Financieros Auditados correspondientes al año 2021.

## IV PARTE CALIFICACIÓN DE RIESGO

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 4 del Acuerdo N° 3-2008, Texto Único de 31 de marzo de 2008 y el Acuerdo N° 3-2017, de 05 de abril de 2017, que modifica el Acuerdo N° 2-2010, emitidos por la Superintendencia del Mercado de Valores, notificamos que Pacific Credit Rating (PCR), comunicó el 7 de enero de 2022 la calificación (pa)BB con "Perspectiva Negativa" al Programa de Bonos Corporativos Rotativos de Top & Selected Properties, S.A. con base en los estados financieros no auditados al 30 de junio de 2021.

*"La calificación se sustenta en el respaldo del Grupo Unibank, S.A., la cual Top & Selected Properties es 100% subsidiaria del mismo. De la misma manera se toma en cuenta la disminución de los ingresos operativos que según la estrategia de la compañía se está evaluando cerrar operaciones, causando pérdidas y disminución en indicadores de rentabilidad y liquidez, aunado a una baja cobertura de la deuda."*

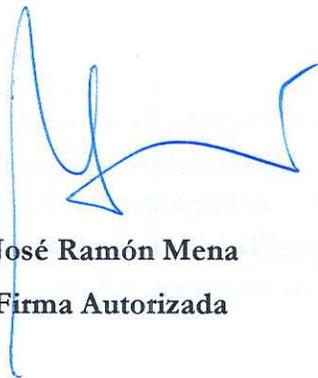
HISTORIAL DE CALIFICACIONES							
Fecha de información	Dic-17	dic-18	jun-19	dic-19	jun-20	dic-20	jun-21
Fecha de comité	09/07/2018	02/08/2019	31/01/2020	09/10/2020	07/01/2021	03/06/2021	07/01/2021
Programa de Bonos Corporativos Rotativos	PA+-	PA+-	PA+-	PABB-	PABB-	PABB+	PA BB
Perspectiva	Estable	Estable	Negativa	Estable	Estable	Negativa	Negativa

## V PARTE GOBIERNO CORPORATIVO

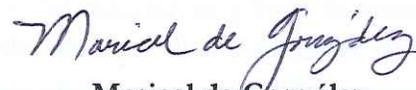
De conformidad con las guías y principios dictados mediante Acuerdo No. 12 de 11 de noviembre de 2003, para la adopción de recomendaciones y procedimientos relativos al buen Gobierno Corporativo de las Sociedades Registradas, responda a las siguientes preguntas en la presentación que se incluye a continuación, 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.

## 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 abril de 2022 en la página de internet [www.topselectedproperties.com.pa](http://www.topselectedproperties.com.pa)



**José Ramón Mena**  
**Firma Autorizada**



**Maricel de González**  
**Firma Autorizada**

## **Top & Selected Properties, S.A.**

Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 e Informe de los Auditores Independientes del 29 de marzo de 2022

*“Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general”*

# **Top & Selected Properties, S.A.**

## **Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros 2021**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de situación financiera	4
Estado de ganancias o pérdidas	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8 - 23

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Teléfono: (507) 303-4100  
Fax: (507) 269-2386  
infopanama@deloitte.com  
www.deloitte.com/pa

### **Informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros**

#### **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 2021, y el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, 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 2021, y de 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 (NIA). 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 del IESBA para los Contadores Profesionales (Código IESBA) y el Código de Ética Profesional para los Contadores Públicos Autorizados de Panamá (Capítulo IV de la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021), 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.

#### **Otro asunto**

Llamamos la atención a la Nota 14 de los estados financieros que se acompañan, la cual describe la incertidumbre surgida por la posible afectación del Covid 19. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

#### **Responsabilidades de la Administración y los Encargados del Gobierno por los Estados Financieros**

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las NIIF y del control interno que la administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan errores materiales, 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 empresa en funcionamiento, revelar, según sea aplicable, los asuntos relacionados con empresa en funcionamiento y usar la contabilización de situaciones de empresa en funcionamiento a menos que la administración pretenda liquidar la Compañía o cesar las operaciones, o no tiene una alternativa más realista que hacerlo.

## **Deloitte.**

Los encargados del gobierno son responsables de supervisar el proceso para reportar la información financiera de la Compañía.

### **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 materiales, 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 material cuando éste exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de manera acumulada, puede esperarse que influyan en las decisiones económicas de los usuarios realizadas tomando en cuenta 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 material 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 material que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones erróneas, o la violación del control interno.
- Obtenemos un entendimiento 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 contabilización de situaciones de empresa en funcionamiento y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material en relación con eventos o condiciones que puedan dar lugar a una duda significativa acerca de la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, 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 empresa en funcionamiento.
- 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.

Comunicamos a los encargados del gobierno sobre, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo, una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos relevantes acerca de la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente se puedan pensar como una ayuda a nuestra independencia, y cuando sea aplicable, las salvaguardas relacionadas.

A partir de los asuntos comunicados a los encargados del gobierno corporativo, determinamos que esos asuntos fueron de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las leyes o regulaciones impidan la revelación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe comunicarse en nuestro informe de auditoría porque de manera razonable se pudiera esperar que las consecuencias adversas por hacerlo serían más que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

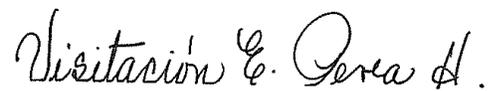
**Otros requerimientos legales y reglamentarios**

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la Dirección, Ejecución y Supervisión de este trabajo de Auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Visitación Perea, Socia; Rosa Méndez, Gerente y Roberto Lau Senior encargado.



Deloitte, Inc.



Visitación E. Perea H.  
CPA No.4451

29 de marzo de 2022  
Panamá Rep. de Panamá

## Top & Selected Properties, S.A.

### Estado de situación financiera por el año al 31 de diciembre 2021 (En balboas)

	Notas	2021	2020
<b>Activos</b>			
Depósito en banco	5	149,907	331,804
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	4	672,692	672,692
Mobiliario, equipo y mejoras	6	132,612	150,423
Propiedad de inversión	7	1,348,145	1,536,761
Proyectos en ejecución	8	3,261,729	3,261,728
Otros activos	9	121,439	122,304
<b>Total de activos</b>		<b>5,686,524</b>	<b>6,075,712</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos</b>			
Bonos corporativos por pagar	10	4,975,715	4,972,284
Intereses por pagar - financiamientos		7,500	7,500
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	4	1,399,775	1,588,391
Otros pasivos	11	9,030	3,907
<b>Total de pasivos</b>		<b>6,392,020</b>	<b>6,572,082</b>
<b>Patrimonio</b>			
Acciones comunes	12	2,010,000	2,010,000
Déficit acumulado		(2,715,496)	(2,506,370)
<b>Total de patrimonio</b>		<b>(705,496)</b>	<b>(496,370)</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>5,686,524</b>	<b>6,075,712</b>

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 2021 (En balboas)

	Notas	2021	2020
<b>Ingresos</b>			
Ingreso de actividades ordinarias		-	29,905
Otros ingresos		-	200
<b>Total de ingresos</b>		<u>-</u>	<u>30,105</u>
<b>Gastos</b>			
Gastos de intereses		152,083	145,417
Depreciación y amortización	6	17,811	17,811
Honorarios profesionales		8,816	11,522
Gastos de comisiones		14,446	14,645
Otros gastos		15,963	156,219
<b>Total de gastos</b>		<u>209,119</u>	<u>345,614</u>
<b>Pérdida neta</b>		<u>(209,119)</u>	<u>(315,509)</u>

Las notas que se acompañan 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 2021 (En balboas)

	<b>Acciones comunes</b>	<b>Déficit acumulado</b>	<b>Total</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	2,010,000	(2,190,861)	(180,861)
Pérdida del año	-	(315,509)	(315,509)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	2,010,000	(2,506,370)	(496,370)
Impuesto complementario	-	(7)	(7)
Pérdida del año	-	(209,119)	(209,119)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	2,010,000	(2,715,496)	(705,496)

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 2021 (En balboas)

	Notas	2021	2020
<b>Actividades de operación:</b>			
Pérdida neta		(209,119)	(315,509)
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo			
Depreciación	6	17,811	17,811
Ganancia en venta de activo fijo		-	(200)
Pérdida en activo mantenido para la venta		-	134,884
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Aumento en otros activos		864	(3,258,769)
Aumento en otros pasivos		5,123	(13,397)
Gasto de intereses		152,083	145,417
Efectivo generado de operaciones:			
Impuesto complementario		(7)	-
Intereses y comisiones pagadas		(152,083)	(142,917)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(185,328)</u>	<u>(3,432,680)</u>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Activo mantenido para la venta		-	164,779
Producto de la venta de activo fijo		-	200
Efectivo neto proveniente por las actividades de inversión		<u>-</u>	<u>164,979</u>
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Incremento en bonos corporativos por pagar	10	3,431	2,502,267
(Disminución) aumento en cuentas por pagar - relacionadas		-	725,439
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		<u>3,431</u>	<u>3,227,706</u>
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo		(181,897)	(39,995)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		331,804	371,799
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	5	<u>149,907</u>	<u>331,804</u>
<b>Anexo actividad de inversión que no involucra efectivo:</b>			
Escisión de bien inmueble a favor de Unibank, S.A.		<u>188,616</u>	<u>-</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 2021 (En balboas)

---

### 1. Información general

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

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

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

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

### ***Negocio en marcha***

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

Dentro de las acciones tomadas por la Administración y sus Directivos para mantener la continuidad de las operaciones de la Compañía son las siguientes:

- Top & Selected Properties es una subsidiaria 100% de Grupo Unibank, S.A por lo tanto cuenta con el respaldo financiero de la Holding.
- La compañía es dueña de activos inmobiliarios, que se tienen la intención de vender, con la expectativa de que el mercado mejore para generar utilidades.
- Los ingresos que generaba la compañía por alquileres que se vieron suspendidos por el Covid-19, sin embargo se están reactivando poco a poco.

### 2. Adopción de Normas internacionales de Información Financiera (NIIFs) durante el período actual y nuevas normas y acuerdos de la Superintendencia de Bancos de Panamá

#### 2.1 ***Normas Internacionales de Reporte Financiero nuevas y modificadas que están vigentes a partir del año corriente***

#### ***Impacto inicial de la aplicación de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Enmienda a la NIIF 9, IAS 39, y la NIIF 7)***

En el año anterior, entró en vigencia las enmiendas de la Fase 1 Reforma de la tasa de interés de referencia: enmiendas a la NIIF 9 / NIC 39 y la NIIF 7. Estas enmiendas modifican los requisitos específicos de contabilidad de coberturas para permitir que la contabilidad de coberturas continúe para las coberturas afectadas durante el período de incertidumbre antes que las partidas cubiertas o instrumentos de cobertura sean modificados como resultado de la reforma de la tasa de interés de referencia.

## Top & Selected Properties, S.A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

---

En el año en curso, entró en vigencia las modificaciones de la Fase 2 Reforma de la tasa de interés de referencia: modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16. La adopción de estas modificaciones permite al Banco reflejar los efectos de la transición de las tasas de oferta interbancarias. (IBOR) a tasas de interés de referencia alternativas (también denominadas 'tasas libres de riesgo' o RFR por sus siglas en inglés). En adición, introduce un expediente práctico para las modificaciones requeridas por la reforma, aclarar que la contabilidad de coberturas no se discontinúa únicamente debido a la reforma del IBOR, e introducir revelaciones que permitan a los usuarios comprender la naturaleza y alcance de los riesgos que surgen de la reforma del IBOR a los que la entidad está expuesta y cómo la entidad gestiona esos riesgos, así como el progreso de la entidad en la transición de los IBOR a las tasas de referencia alternativas, y cómo la entidad está gestionando esta transición.

La Fase 2 de esta enmienda no tuvo un impacto en los estados financieros del Banco debido a que este no mantiene relaciones de cobertura de tasas de interés, ni activo o pasivos financieros con referencia a tasas de referencia interbancarias.

#### ***Impacto de la aplicación de concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 después del 30 de junio de 2021 - Enmienda a la NIIF 16***

En mayo de 2020, el IASB emitió Concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 – enmienda a la NIIF 16-Alquileres. Las modificaciones brindan alivio a los arrendatarios de aplicar la orientación de la NIIF 16 al contabilizar las concesiones a los arrendamientos surgidos como consecuencia directa de la pandemia del Covid-19.

Como expediente práctico, un arrendatario puede elegir no evaluar cuando una concesión del arrendador relacionada por COVID-19 es una modificación de arrendamiento. El arrendatario que haga esta elección contabilizará cualquier cambio en los pagos de arrendamiento que resulten de la concesión de alquiler relacionada con COVID-19 aplicando la NIIF 16 como si el cambio no fuera una modificación del arrendamiento.

El expediente práctico se aplica solo a las concesiones de alquiler que ocurren como consecuencia directa de COVID-19 y solo si se cumplen todas las condiciones siguientes:

- El cambio en los pagos del arrendamiento da como resultado una contraprestación revisada por el arrendamiento que es sustancialmente igual o menor que la contraprestación por el arrendamiento inmediatamente anterior al cambio.
- Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento afecta solo a los pagos originalmente pagaderos antes del 30 de junio de 2022 (una concesión de alquiler cumple esta condición si da lugar a pagos de arrendamiento reducidos antes del 30 de junio de 2022 y mayores pagos de arrendamiento que se extienden más allá del 30 de junio de 2022).
- No hay cambios sustanciales en otros términos y condiciones del contrato de arrendamiento.

La modificación estaba programada para aplicarse hasta el 30 de junio de 2021, pero como continúa el impacto de la pandemia de Covid-19, el 31 de marzo de 2021, el IASB extendió el período de aplicación del expediente práctico a 30 de junio de 2022. La modificación se aplica a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de abril de 2021. Sin embargo, el Banco no ha recibido concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19, pero planea aplicar el expediente práctico si se vuelve aplicable dentro del período permitido de aplicación.

#### **2.2 Normas e interpretaciones emitidas que aún no han sido adoptadas**

A continuación, se detallan ciertas nuevas normas, modificaciones a las normas e interpretaciones que han sido emitidas, pero aún no son efectivas y no han sido adoptadas por anticipado:

## **Top & Selected Properties, S.A.**

### **Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)**

---

#### ***NIIF 17 - Contratos de seguro***

La NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y divulgación de los contratos de seguro y reemplaza a la NIIF 4 - Contratos de seguro.

La NIIF 17 describe un modelo general, que se modifica para los contratos de seguro con características de participación directa, que se describe como el enfoque de tarifa variable. El modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios al medir la responsabilidad de la cobertura restante mediante el método de asignación de primas.

El modelo general utilizará los supuestos actuales para estimar el monto, el tiempo y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y medirá explícitamente el costo de esa incertidumbre, toma en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.

La Norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2023 o después, con aplicación anticipada permitida. Se aplica retrospectivamente a menos que no sea factible, en cuyo caso se aplica el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque de valor razonable. De acuerdo con los requisitos de transición, la fecha de la aplicación inicial es el comienzo del período de informe anual en el que el Grupo aplica la Norma por primera vez y, la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente anterior a la fecha de la aplicación inicial.

#### ***Modificaciones a la NIIF 10 - Estados financieros consolidados y NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos - Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto:***

Las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 tratan con situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora sólo en la medida en que la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de capital) al valor razonable, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La administración del Grupo no prevé que la aplicación de las enmiendas en el futuro tenga un impacto en los estados financieros consolidados.

#### ***Enmiendas a la NIC 1 – Clasificación de pasivos como corriente o no corriente***

Las modificaciones de la NIC 1 afectan únicamente a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no la cantidad o el momento del reconocimiento de ningún activo, pasivo, ingreso o gasto, o en la información divulgada sobre esos artículos.

## **Top & Selected Properties, S.A.**

### **Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)**

---

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes se basa en los derechos al final del período que abarca el informe, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a aplazar la liquidación de una responsabilidad, explica que los derechos existen si los convenios se cumplen al final del período que abarca el informe e introducen una definición de “liquidación” para dejar claro que liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones se aplican retrospectivamente para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023, con adopción anticipada permitida.

#### **Enmiendas a la NIIF 3 – Referencia al Marco Conceptual**

Las enmiendas actualizan la NIIF 3 para que se refiera al Marco Conceptual de 2018 en lugar del Marco de 1989. También añaden a la NIIF 3 un requisito de que, para las obligaciones comprendidas en la NIC 37, un adquirente aplica la NIC 37 para determinar si en la fecha de adquisición existe una obligación presente como resultado de eventos pasados. Para un gravamen que pudiera estar dentro del ámbito de aplicación CINIIF 21 *Gravámenes*, el adquirente aplica la CINIIF 21 para determinar si el evento que da lugar a una obligación de pago del gravamen se ha producido antes de la fecha de adquisición.

Por último, las enmiendas añaden una declaración explícita de que un adquirente no reconoce los activos contingentes adquiridos en una combinación de negocios.

Las modificaciones son efectivas para combinaciones de negocios para las que la fecha de adquisición es en o después del inicio del primer período anual que comienza en o después del 1 de enero de 2022. Se permite la aplicación anticipada si una entidad también aplica todas las demás referencias actualizadas (publicadas junto con el Marco Conceptual actualizado) al mismo tiempo o antes.

#### **Enmiendas a la NIC 16 – Propiedad, planta y equipo - Procedimientos antes del uso intencionado**

Las modificaciones prohíben deducir del costo de un artículo de propiedad, planta y equipo cualquier producto de venta de artículos producidos antes de que ese activo esté disponible para su uso, por ejemplo: los ingresos mientras lleva el activo a la ubicación y el estado necesario para que pueda funcionar de la manera prevista por la Administración. Por consiguiente, una entidad reconoce dichos ingresos por ventas y los costos relacionados en ganancias o pérdidas. La entidad mide el costo de artículos de acuerdo con los Inventarios de la NIC 2.

Las enmiendas también aclaran el significado de “probar si un activo funciona correctamente”. La NIC 16 ahora especifica que al evaluar si el rendimiento técnico y físico del activo es tal, que es capaz de ser utilizados en la producción o suministro de bienes o servicios, para alquiler a terceros, o con fines administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de ganancia o pérdida, los estados financieros revelarán las cantidades de ingresos y costos incluidos en las ganancias o pérdidas relacionadas con artículos producidos que no son una producción de actividades ordinarias de la entidad, y qué partida(s) en el estado de ganancia o pérdida se incluyen dichos fondos recibidos y el costo.

Las modificaciones se aplican retrospectivamente, pero sólo para propiedades planta y equipo para que estén en condiciones necesarias para que puedan operar de la manera prevista por la Administración a partir del comienzo del período más temprano presentado en los estados financieros en los que la entidad aplica en por primera vez las enmiendas.

## **Top & Selected Properties, S.A.**

### **Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)**

---

La entidad reconocerá el efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como apertura del saldo de las utilidades retenidas (u otro componente del patrimonio neto, según corresponda) al comienzo de ese primer período presentado.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

#### ***Enmiendas a la NIC 37 – Contratos onerosos - Costo del cumplimiento de un contrato***

Las modificaciones especifican que el “costo de cumplimiento” de un contrato comprende los “costos que se relacionan directamente con el contrato”. Los costos que se relacionan directamente con un contrato consisten tanto en los costos incrementales de cumplimiento de dicho contrato (ejemplos serían la mano de obra o los materiales directos) y una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento contratos (un ejemplo sería la asignación del cargo por depreciación para una partida de propiedad, equipo utilizado para cumplir el contrato).

Las modificaciones se aplican a los contratos para los que la entidad aún no ha cumplido todas sus obligaciones al principio del período anual de presentación de informes en el que la entidad aplica por primera vez las modificaciones. Las cifras comparativas no son modificadas. . En su lugar, la entidad reconocerá el efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como un ajuste al saldo inicial de las ganancias retenidas u otro componente del patrimonio neto, según proceda, en la fecha de adopción.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

#### ***Enmiendas a la NIC 1 - Presentación de estados financieros y Declaración de Práctica 2 de las NIIF - Realización de juicios de importancia relativa — Revelación de políticas contables***

Las enmiendas cambian los requisitos de la NIC 1 con respecto a la revelación de políticas contables. Las enmiendas reemplazan todas las instancias del término "políticas contables significativas" por "información material sobre políticas contables". La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, se puede esperar razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman sobre la base de esos estados financieros.

Los párrafos de apoyo de la NIC 1 también se modifican para aclarar que la información de política contable que se relaciona con transacciones, otros eventos o condiciones no significativos es inmaterial y no necesita ser revelada. La información sobre políticas contables puede ser material debido a la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, incluso si los montos son inmateriales. Sin embargo, no toda la información de política contable relacionada con transacciones materiales, otros eventos o condiciones es en sí misma material.

El Consejo también ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de materialidad de cuatro pasos" descrito en el Declaración de Práctica 2 de las NIIF.

Las modificaciones a la NIC 1 son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, aplicación anticipada permitida y se aplican prospectivamente. Las enmiendas a la Declaración de Práctica 2 de las NIIF no contienen una fecha de vigencia o requisitos de transición.

## Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(En balboas)

---

### ***Enmiendas a la NIC 8 - Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores: definición de estimaciones contables***

Las modificaciones reemplazan la definición de un cambio en las estimaciones contables con una definición de estimaciones contables. Según la nueva definición, las estimaciones contables son “importes monetarios en los estados financieros que están sujetos a incertidumbre en la medición”.

Se eliminó la definición de cambio en las estimaciones contables. Sin embargo, el Consejo retuvo el concepto de cambios en las estimaciones contables en la Norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en la estimación contable que resulte de nueva información o nuevos desarrollos no es la corrección de un error.
- Los efectos de un cambio en un insumo o una técnica de medición utilizada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no son el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. El Consejo agregó dos ejemplos (Ejemplos 4-5) a la Guía, sobre la implementación de la NIC 8, que acompaña a la Norma. El Consejo ha eliminado un ejemplo (Ejemplo 3) ya que podría causar confusión a la luz de las modificaciones.

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 a cambios en las políticas contables y cambios en las estimaciones contables que ocurren en o después del comienzo de ese período, permitiéndose la aplicación anticipada.

### ***Enmiendas a la NIC 12 - Impuestos sobre la renta - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción***

Las modificaciones introducen una nueva excepción a la exención de reconocimiento inicial. Según las modificaciones, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.

Dependiendo de la legislación fiscal aplicable, pueden surgir diferencias temporarias iguales imponibles y deducibles en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta ni a la utilidad contable ni a la imponible. Por ejemplo, esto puede surgir al reconocer un pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso correspondiente aplicando la NIIF 16 en la fecha de comienzo de un arrendamiento.

Después de las modificaciones a la NIC 12, se requiere que una entidad reconozca el activo y pasivo por impuestos diferidos relacionados, estando sujeto el reconocimiento de cualquier activo por impuestos diferidos a los criterios de recuperabilidad de la NIC 12.

El Consejo también agrega un ejemplo ilustrativo a la NIC 12 que explica cómo se aplican las modificaciones.

Las modificaciones se aplican a transacciones que ocurren en o después del comienzo del primer período comparativo presentado. Además, al comienzo del primer período comparativo, una entidad reconoce:

- Un activo por impuestos diferidos (en la medida en que sea probable que se disponga de una ganancia fiscal contra la cual se pueda utilizar la diferencia temporaria deducible) y un pasivo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporarias deducibles e imponibles asociadas con:
  - Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento
  - Pasivos por desmantelamiento, restauración y similares y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo del activo relacionado

## Top & Selected Properties, S.A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

---

- El efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como un ajuste al saldo inicial de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según corresponda) a esa fecha

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, con aplicación permitida.

#### **2.3 Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020**

Las mejoras anuales incluyen modificaciones a cuatro Normas.

##### NIIF 1 - Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

La enmienda proporciona un alivio adicional a una filial que se convierte en una entidad que adopta por primera vez más tarde que su matriz con respecto a la contabilidad de las diferencias de conversión acumuladas. Como resultado de la enmienda, una filial que utiliza la exención de la NIIF 1:D16(a) ahora también puede optar por medir las diferencias de conversión acumuladas para todas las operaciones extranjeras que se incluirían en los estados financieros de la matriz, en la fecha de transición de la matriz a las Normas NIIF, si no se realizaron ajustes para los procedimientos de consolidación y por los efectos de la combinación de negocios en la que la matriz adquirió la filial. Una elección similar es a disposición de una empresa asociada o conjunta que utilice la exención en la NIIF 1: D16(a).

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

##### NIIF 9 - Instrumentos financieros

La enmienda aclara que, al aplicar el criterio del “10 por ciento” para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye sólo las comisiones pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluyendo las tasas pagadas o recibidas por la entidad o el prestamista en nombre del otro. La modificación se aplica prospectivamente a las modificaciones que se producen en o después de la fecha en que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

##### NIIF 16 - Arrendamientos

La enmienda elimina la ilustración del reembolso de las mejoras en el arrendamiento.

Dado que la enmienda a la NIIF 16 sólo se refiere a un ejemplo ilustrativo, no se indica ninguna fecha de entrada en vigor.

### **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 períodos anteriores.

## Top & Selected Properties, S.A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

---

#### **3.2 Moneda funcional y de presentación**

Los registros se llevan en balboas (B/) y los estados financieros están expresados en esta moneda. El Balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par y es de libre cambio con el Dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y en su lugar utiliza el Dólar (US\$) norteamericano como moneda de curso legal.

#### **3.3 Efectivo**

A efectos de la presentación del estado de flujos de efectivo, este está conformado por depósitos a la vista libres de restricción o gravámenes.

#### **3.4 Instrumentos financieros**

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

##### Activos financieros

Los activos financieros son reconocidos inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Los activos financieros de la Compañía son principalmente las partidas de efectivo de la Compañía. Estas no devengan intereses.

##### Deterioro de activos financieros

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

##### Reversión de deterioro

Si en un período subsecuente, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución pudiera ser objetivamente relacionada con un evento ocurrido después de que el deterioro fue reconocido, la pérdida previamente reconocida por deterioro es reversada reduciendo la cuenta de reserva para pérdidas en cuentas por cobrar. El monto de cualquier reversión se reconoce en el estado de ganancia o pérdida. Cuando una cuenta por cobrar incobrable, se cancela contra la provisión para cuentas incobrables. Esas cuentas por cobrar se cancelan después de que todos los procedimientos necesarios han sido contemplados y el importe de la pérdida ha sido determinado. Posteriormente, las recuperaciones de los montos previamente dados de baja se acreditan a la reserva.

## Top & Selected Properties, S.A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

---

#### Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros no derivados son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Compañía se hace parte contractual del instrumento al valor razonable, más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Los pasivos financieros de la Compañía son principalmente las cuentas por pagar a proveedores y las cuentas por pagar a Compañías del grupo, las cuales no están sujetas a pago de intereses y no se negocian en mercados activos. La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando, y solamente cuando, las obligaciones de la Compañía se liquidan, cancelan o expiran.

#### **3.5 Mobiliario, equipo y mejoras**

El mobiliario, equipo y mejoras se registran a su costo de adquisición menos la depreciación y amortización acumuladas. Las renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas. Los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo ni prolongan la vida útil del mismo son contabilizados a gasto en la partida que se efectúen.

Las ganancias o pérdidas por el retiro o disposición del bien inmueble, equipo o mobiliario son productos de la diferencia entre el precio de valor libros y el producto neto de la disposición, y son reconocidos como ingresos o gastos del período en que se incurran.

La depreciación y amortización se calculan de acuerdo al método de línea recta, con base en la vida útil de los activos:

Mobiliario y enseres	7 años
Equipos electrónicos	3 -7 años
Automóviles	3 -5 años
Mejoras	20 años

#### **3.6 Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos por alquileres son reconocidos en el estado de ganancia o pérdida 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 2021 (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 sea recuperado a través de una venta y no mediante su uso continuado, y estos son clasificados como mantenidos para la venta. Los activos o los componentes de un grupo de activos para su disposición, se volverá a medir de acuerdo a las políticas contables de la Compañía.

#### **3.12 Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son contabilizadas conforme a la NIC 40 - Propiedades de inversión. Las propiedades de inversión son propiedades que se tienen para obtener rentas, apreciación del capital o ambas las cuales comprenden lo siguiente:

- Los inmuebles que se tienen para obtener apreciación del capital a largo plazo y no para venderse en el corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio.
- Los edificios que sean propiedad de la entidad y estén alquilados a través de uno o más arrendamientos operativos.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluyen en la medición inicial. El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprende su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Posterior a su reconocimiento inicial, la Compañía ha elegido el modelo de valor razonable para medir las propiedades de inversión con cambio en resultados.

#### **3.13 Valor razonable de los instrumentos financieros**

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

- Depósito en banco - Para estos instrumentos financieros, el valor en libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

## Top & Selected Properties, S.A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

---

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

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

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

- Nivel 1 - Son precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos para los 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 de situación financiera a valor razonable de la Compañía se resume a continuación:

	2021		2020	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos				
Depósitos en banco	149,907	149,907	331,804	331,804
	<u>149,907</u>	<u>149,907</u>	<u>331,804</u>	<u>331,804</u>
Pasivos				
Bono corporativo por pagar	4,975,714	5,183,266	4,972,284	5,170,815
	<u>4,975,714</u>	<u>5,183,266</u>	<u>4,972,284</u>	<u>5,170,815</u>

## Top & Selected Properties, S.A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

2021	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Activos:</b>				
Depósito en banco	-	-	149,907	149,907
<b>Pasivos:</b>				
Bonos corporativos por pagar	-	-	5,209,356	5,209,356
<b>2020</b>				
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Pasivos:</b>				
Bonos corporativos por pagar	-	-	5,170,815	5,170,815

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

#### 4. Saldos y transacciones con empresas relacionadas

Incluidos en el estado de situación financiera y estado de ganancia o pérdida se encuentran los siguientes saldos y transacciones con partes relacionadas:

	2021	2020
<b>Activos:</b>		
Depósito en banco	149,907	331,804
Cuentas por cobrar	672,692	672,692
<b>Pasivos:</b>		
Cuentas por pagar	1,399,775	1,588,391
Bonos corporativos por pagar	4,975,715	4,972,284
Inereses acumulados por pagar	7,500	7,500
<b>Ganancias o pérdidas</b>		
Ingresos por alquiler	-	29,905

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía tiene una cuenta por cobrar a Bienes Raíces Uni, S.A., por B/.672,692 (2020: B/.672,692) y una cuenta por pagar a Unibank, S.A., por B/.1,399,775 (2020: B/.1,588,391). Estas cuentas no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.

Al cierre del 31 de diciembre de 2021, la Compañía mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por B/.4,975,715 (2020: B/.4,972,284), y mantienen intereses por pagar por B/.7,500 (2020: B/.7,500), con vencimiento el 14 de diciembre de 2027 y devengan tasas de: 4 y 2%, respectivamente.

## Top & Selected Properties, S.A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

#### 5. Depósito en banco

La Compañía mantiene una cuenta corriente en Unibank, S.A., cuyo saldo al 31 de diciembre de 2021, es de B/.149,907 (2020: B/.331,804).

#### 6. Mobiliario, equipo y mejoras

2021	Mejoras a la propiedad arrendada	Mobiliario y enseres	Equipo	Total
<b>Costo original:</b>				
Al inicio del año	254,456	21,400	36,219	312,075
Al final del año	<u>254,456</u>	<u>21,400</u>	<u>36,219</u>	<u>312,075</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>				
Al inicio del año	109,121	21,400	31,131	161,652
Gasto del año	12,723	-	5,088	17,811
Al final del año	<u>121,844</u>	<u>21,400</u>	<u>36,219</u>	<u>179,463</u>
<b>Saldo neto</b>	<u>132,612</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>132,612</u>

2020	Mejoras a la propiedad arrendada	Mobiliario y enseres	Equipo	Vehículos	Total
<b>Costo original:</b>					
Al inicio del año	254,456	21,400	36,219	31,290	343,365
Retiros	-	-	-	(31,290)	(31,290)
Al final del año	<u>254,456</u>	<u>21,400</u>	<u>36,219</u>	<u>-</u>	<u>312,075</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>					
Al inicio del año	96,398	21,400	26,043	31,290	175,131
Gasto del año	12,723	-	5,088	-	17,811
Ventas y descartes	-	-	-	(31,290)	(31,290)
Al final del año	<u>109,121</u>	<u>21,400</u>	<u>31,131</u>	<u>-</u>	<u>161,652</u>
<b>Saldo neto</b>	<u>145,335</u>	<u>-</u>	<u>5,088</u>	<u>-</u>	<u>150,423</u>

#### 7. Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2021, las propiedades de inversión comprenden inmuebles en arrendamiento.

Con fecha 26 de noviembre de 2021, se efectuó un avalúo del bien inmueble por parte de PSB Avalúos, Inc., cuyo costo de adquisición se mantuvo en B/.1,362,000, y asimismo el valor revaluado de B/.1,348,145, por lo cual no hubo cambios que registrar contablemente.

El 3 de febrero de 2021, la Compañía realiza escisión de bien inmueble a favor de Unibank, S.A., dando de baja la propiedad de inversión por un valor en libros de B/.188,616.

#### 8. Proyecto en ejecución

El proyecto en ejecución comprende fondos aportados para la adquisición de un inmueble en proceso de remate judicial en el cual está participando la Compañía.

## Top & Selected Properties, S.A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

#### 9. Otros activos

El detalle de otros activos se resume a continuación :

	2021	2020
Depósitos en garantía	200	200
Impuestos y gastos pagados por anticipado	121,239	122,104
	<u>121,439</u>	<u>122,304</u>

#### 10. Bonos corporativos por pagar

Top & Selected Properties, S.A. fue autorizada, según Resolución SMV No.631-17 del 17 de noviembre de 2017, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, mediante oferta pública a ofrecer Bonos Corporativos Rotativos hasta por un valor nominal de B/.5,000,000.

Los bonos han sido emitidos en denominaciones de B/.1,000 y sus multiples en tantas series como lo estime conveniente la Compañía según sus necesidades y condiciones del mercado. Los bonos de cada serie devengan una tasa de interés anual, la cual podrá ser fija o variable, determinada antes de la fecha de oferta de la Serie que corresponda. Los intereses de estos bonos son pagaderos semestralmente, para cada una de las Series.

Al 31 de diciembre de 2021, los bonos corporativos que mantiene la compañía se resumen a continuación:

	Tasa	Vencimiento	2021	2020
Serie A	4%	dic-2027	2,500,000	2,500,000
Serie B	2%	feb-2024	2,500,000	2,500,000
Total Bonos corporativos bruto			<u>5,000,000</u>	<u>5,000,000</u>
Menos comisiones			<u>(24,285)</u>	<u>(27,716)</u>
Total Bonos corporativos neto de comisiones			<u>4,975,715</u>	<u>4,972,284</u>
Intereses por pagar - financiamientos			<u>7,500</u>	<u>7,500</u>
Total Bonos corporativos			<u>4,983,215</u>	<u>4,979,784</u>

Al 31 de diciembre de 2021 los gastos y comisiones de las emisiones de bonos son B/.24,285 (2020: B/.27,716).

#### 11. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	2021	2020
Impuestos por pagar	50	-
Cuentas por pagar	8,980	3,907
	<u>9,030</u>	<u>3,907</u>

## Top & Selected Properties, S.A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

---

#### 12. Acciones comunes

El capital autorizado en acciones de la Compañía está representado al 31 de diciembre de 2021, por 20,100 (2020: 20,100) acciones comunes nominativas con un valor de B/.100 (2020: B/.100) cada una. El saldo total del capital pagado en acciones es de B/.2,010,000 (2020: B/.2,010,000).

#### 13. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2021, 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, 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.

La conciliación entre la utilidad (pérdida) financiera antes del impuesto sobre la renta y la utilidad (pérdida) fiscal se detalla a continuación:

De acuerdo a la legislación fiscal vigente, la tasa impositiva al 31 de diciembre de 2021, es de 0% (2020: 0%).

#### 14. Negocio en marcha – COVID 19

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud, declaró Pandemia el brote del nuevo coronavirus (“COVID-19) en China, debido a su rápida expansión global a un gran número de países. Este evento sin precedentes ha afectado la economía mundial en gran manera y por consiguiente a Panamá. Debido a esto, la Compañía ha evaluado los eventos posteriores al cierre del 31 de diciembre 2021 inclusive.

La Compañía ha instaurado un Comité multidisciplinario que se puso en marcha a partir del 17 de marzo de 2020, donde se han evaluado todos los posibles impactos futuros en la industria bancaria, como podrían ser:

- Riesgo de liquidez
- Deterioro de activos no financieros
- Provisión de pérdidas esperadas
- Medición al valor de mercado
- Incumplimiento de convenios

## **Top & Selected Properties, S.A.**

### **Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)**

---

- Indisposición de personal
- Negocio en marcha, entre otros

La Compañía, como entidad financiera regulada por la Superintendencia de Bancos de Panamá acató los lineamientos impartidos por Regulador que permiten a los bancos contar con mecanismos necesarios para respaldar a sus clientes tanto de banca de personas como clientes comerciales y corporativos ante la situación que se deriva de la coyuntura de salud pública actual generada por el COVID-19.

Consideramos que el impacto en la posición financiera de la Compañía en los próximos años, dependerá de la evolución, extensión y duración del virus, la cual es incierta a la fecha de aprobación de los estados financieros, por lo que un estimado del posible efecto al cierre del presente período, no puede ser efectuado.

#### **15. Eventos posteriores**

La Compañía ha evaluado los eventos posteriores al cierre del 31 de diciembre de 2021, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta la emisión de estos estados financieros. Con base en esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación en los estados financieros.

#### **16. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre del 2021, fueron autorizados por el Comité de Auditoría para su emisión el 29 de marzo de 2022.

\* \* \* \* \*



**NOTARÍA PÚBLICA PRIMERA**  
Circuito Notarial de Panamá  
REPÚBLICA DE PANAMÁ



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

1. En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los  
2. veintitrés (23) días del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), ante mí, Licenciado **JORGE ELIEZER**  
3. **GANTES SINGH**, Notario Público Primero del Circuito Notarial de Panamá, con cédula ocho-quinientos  
4. nueve-novecientos ochenta y cinco (8-509-985), comparecieron personalmente **JOSÉ RAMÓN MENA**  
5. **MAURIZ**, varón, español, mayor de edad, portador del carné de residente permanente número E- ocho-  
6. ochenta mil trescientos ochenta y uno (E-8-80381), **SION COHEN**, varón, panameño, mayor de edad,  
7. portador de la cédula de identidad personal número ocho- doscientos sesenta- mil ciento sesenta (8-260-  
8. 1160), **GINA GONZALEZ ESPINO DE SAENZ**, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad  
9. personal número ocho-doscientos trece- mil trescientos cincuenta y uno (8-213-1351) y **MARICEL CECILIA**  
10. **DE LEON ANDRADE DE GONZALEZ**, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal  
11. número ocho-trescientos treinta y cinco-seiscientos sesenta y cinco (8-335-665), quienes ocupan los  
12. cargos de Presidente de la Junta Directiva, Tesorero de la Junta Directiva, Gerente General y  
13. Vicepresidente de Finanzas, respectivamente, de la sociedad denominada **TOP & SELECTED PROPERTIES**  
14. **S.A.**, persona jurídica debidamente inscrita a Folio seiscientos ochenta y siete mil setecientos sesenta y  
15. cuatro (687764), de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, todos con domicilio en la  
16. ciudad de Panamá, Distrito y Provincia de Panamá, República de Panamá, me solicitaron que extendiera  
17. esta diligencia para hacer constar una Declaración Jurada en atención a lo que dispone el Acuerdo siete-  
18. dos mil dos (7-2002) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) emitido por la Superintendencia  
19. del Mercado de Valores de Panamá. Accedí a ello, advirtiéndoles que la responsabilidad por la veracidad  
20. de lo expuesto, es exclusiva de los declarantes y en conocimiento del contenido del artículo trescientos  
21. ochenta y cinco (385), del Texto Único Penal, que tipifica el delito de falso testimonio lo aceptó y  
22. seguidamente expresó hacer esta declaración bajo la gravedad de juramento y sin ningún tipo de  
23. apremio o coerción, de manera totalmente voluntaria declaró lo siguiente: -----

24. **PRIMERO:** Que los firmantes han revisado los Estados Financieros anuales de **TOP & SELECTED**  
25. **PROPERTIES S.A.**, correspondientes al período terminado el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil  
26. veintiuno (2021).-----

27. **SEGUNDO:** Que a su juicio y hasta donde ellos tienen conocimiento, los Estados Financieros no contienen  
28. informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos  
29. de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y  
30.

1. nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho  
2. informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas. -----

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

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

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

23. **SEXTO:** Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios  
24. significativos en los controles internos de **TOP & SELECTED PROPERTIES S.A.**, o cualesquiera otros  
25. factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su  
26. evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades  
27. de importancia dentro de la empresa.-----

28. El suscrito Notario deja constancia que esto fue lo declarado, que se hizo en forma espontánea, que no hubo  
29. interrupción alguna y que la presente declaración le fue leída al compareciente en presencia de los testigos:

30. **YIPZA ÁVILA DE BURNETT**, con cédula de identidad personal número seis- cuarenta y siete- mil cuatrocientos



**NOTARÍA PÚBLICA PRIMERA**  
Circuito Notarial de Panamá  
REPÚBLICA DE PANAMÁ

1. ochenta y seis (6-47-1486) y ALICIA DEL ROSARIO DE CLARKE, con cédula de identidad personal número  
2. dos- ochenta y cuatro- doscientos dos (2-84-202), ambas mayores de edad, panameñas, vecinas de esta  
3. ciudad, personas a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, le encontraron conforme, le impartieron  
4. su aprobación y la firman todos para constancia por ante mí, el Notario que doy fe. -----

**LOS DECLARANTES**

5.

**JOSÉ RAMÓN MENA MAURIZ**

6.

**SION COHEN**

7.

**GINA GONZALEZ ESPINO DE SAENZ**

8.

**MARICEL CECILIA DE LEON ANDRADE DE GONZALEZ**

**TESTIGOS**

9.

**YIPZA ÁVILA DE BURNETT**

10.

**ALICIA DEL ROSARIO DE CLARKE**

11.

**Lic. Jorge E. Gantes S.**  
**Notario Público Primero**



- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.
- 21.
- 22.
- 23.
- 24.
- 25.
- 26.
- 27.
- 28.
- 29.
- 30.

