

FORMULARIO INT-T
INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

30 de septiembre de 2021

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

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

Información General

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

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

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

I. Análisis de Resultados Financieros y Operativos

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

A. LIQUIDEZ

El Emisor al 30 de septiembre de 2021 cuenta con US\$ 237,892 (31 de diciembre 2020: US\$ 331,804) en activos corrientes, conformados por efectivo y equivalentes. Los pasivos corrientes ascienden a US\$ 1,399,775 (31 de diciembre de 2020: US\$ 1,588,391). El ratio de liquidez del Emisor es de 17%, (31 de diciembre de 2020: 20.89%).

B. RECURSOS DE CAPITAL Y OTROS

Al 30 de septiembre de 2021 el Emisor contaba con un capital pagado de US\$ 2,010,000 (31 de diciembre 2020: US\$ 2,010,000). El patrimonio neto del Emisor a la misma fecha disminuyó a (US\$ 650,468) (31 de diciembre 2020: (US\$ 496,370)), principalmente por la pérdida en la venta de su participación fiduciaria en el fideicomiso de una planta eléctrica y el aumento de los gastos por intereses por la emisión de la Serie B (I Trimestre 2020).

mez

Al cierre del 30 de septiembre 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, (31 de diciembre 2020: Serie A y Serie B bajo las mismas condiciones), y mantiene intereses por pagar por US\$ 45,417 (31 de diciembre 2020: US\$ 7,500).

Al 30 de septiembre el Emisor mantiene una transacción pendiente de ejecución para la adquisición de un bien inmueble por US\$ 3,261,729*

**Ver Nota # 8 "Proyecto en ejecución", en anexo estados financieros.*

El total de activos del Emisor para el cierre del 30 de septiembre de 2021 es US\$ 5,781,251 (31 de diciembre de 2020: US\$ 6,075,712) y el total de pasivos fue por US\$ 6,431,719 (31 de diciembre de 2020: US\$ 6,572,082).

C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Durante el III trimestre de 2021, el Emisor presentó un estado de resultados en el cual no hubo ingresos acumulados (II trimestre 2020: US\$ 9,861) mientras que los gastos operativos acumulados ascienden a US\$ 53,664 (II trimestre de 2020: US\$ 56,063), de los cuales US\$ 38,333 corresponden a gastos de intereses, (II trimestre de 2020: US\$ 37,917).

El resultado neto del Emisor para el III trimestre del 2021 fue una pérdida de (US\$ 53,664), principalmente por gastos de intereses de las emisiones de la Serie A y B, y la reducción de su principal fuente de ingresos (II trimestre de 2020: US\$ 56,063).

Al 30 de septiembre de 2021, el Emisor dejó de percibir ingresos por alquiler en subarrendamiento 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. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS

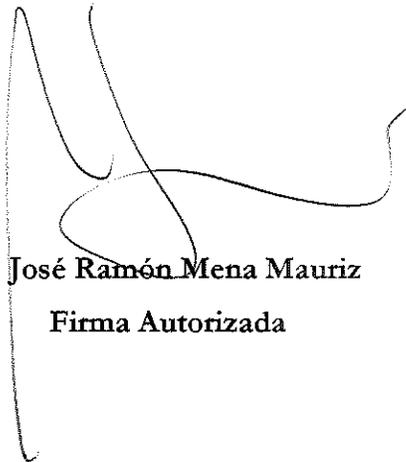
El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud, declaró Pandemia el brote del nuevo coronavirus en China, debido a su rápida expansión global a un gran número de países. Este evento sin precedentes ha afectado la economía mundial en gran manera y por consiguiente a Panamá. Debido a esto,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

septiembre de 2021, como podrían ser: riesgo de liquidez, deterioro de activos no financieros, incumplimiento de convenios y negocio en marcha entre otros.

Consideramos que el impacto en la posición financiera del Emisor 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.

Divulgación

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No. 18-2000 del 11 de octubre de 2000, el Informe de Actualización trimestral estará disponible para el público inversionista a partir del 15 de diciembre de 2021 en la página de internet www.topselectedproperties.com.pa



José Ramón Mena Mauriz
Firma Autorizada



Maricel de González
Firma Autorizada



Top & Selected Properties, S.A.

Estados Financieros por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2021 e Informe del contador público autorizado.

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

Top & Selected Properties, S.A.

Informe del contador público autorizado y Estados Financieros al 30 de septiembre de 2021

Contenido	Página
Informe del contador público autorizado	1
Estado de situación financiera	2
Estado de ganancias o pérdidas	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 - 18



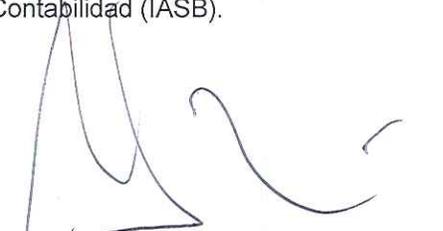
Top & Selected Properties, S.A.

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

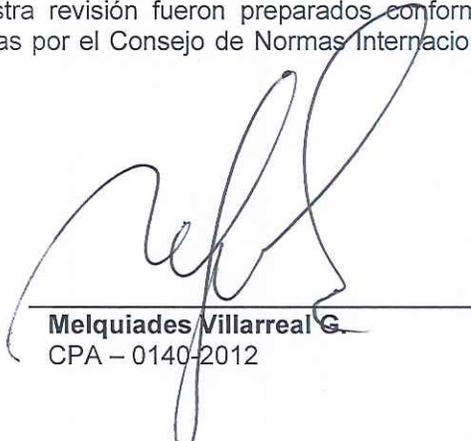
Los estados financieros interinos de **Top & Selected Properties, S.A.**, al 30 de septiembre de 2021, incluyen el estado de situación financiera, el estado de ganancias o pérdidas, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por los nueve meses terminados a esa fecha, y un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

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

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



José Ramón Mena
Representante legal



Melquiades Villarreal G.
CPA – 0140-2012

29 de octubre de 2021
Panamá, República de Panamá

Mena

[Small handwritten mark]

Top & Selected Properties, S.A.

Estado de situación financiera

Al 30 de septiembre 2021

(En balboas)

	Notas	30 de septiembre de 2021 (No auditado)	31 de diciembre de 2020 (Auditado)
Activos			
Depósito en banco	5	237,892	331,804
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	4	672,692	672,692
Mobiliario, equipo y mejoras, neto	6	137,065	150,423
Propiedades de inversión	7	1,348,145	1,536,761
Proyectos en ejecución	8	3,261,729	3,261,728
Otros activos	9	123,728	122,304
Total de activos		5,781,251	6,075,712
Pasivos y patrimonio			
Pasivos			
Bonos corporativos por pagar	10	4,980,800	4,972,284
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	4	1,399,775	1,588,391
Otros pasivos	11	51,144	11,407
Total de pasivos		6,431,719	6,572,082
Patrimonio			
Acciones comunes	12	2,010,000	2,010,000
Déficit acumulado		(2,660,468)	(2,506,370)
Total de patrimonio		(650,468)	(496,370)
Total de pasivos y patrimonio		5,781,251	6,075,712

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

Top & Selected Properties, S.A.

Estado de ganancias o pérdidas por el período terminado el 30 de septiembre de 2021

(En balboas)

	Notas	III trimestre		Acumulado	
		30 de septiembre de 2021	30 de septiembre de 2020	30 de septiembre de 2021	30 de septiembre de 2020
		(No auditado)		(No auditado)	
Ingresos					
Ingreso de actividades ordinarias		-	1,800	-	28,105
Total ingresos		<u>-</u>	<u>1,800</u>	<u>-</u>	<u>28,105</u>
Gastos					
Gastos de intereses		38,333	38,333	113,750	107,083
Depreciación y amortización	6	4,453	4,453	13,358	13,358
Honorarios profesionales		2,783	3,401	4,424	8,784
Gastos de comisiones		3,495	3,731	10,957	10,907
Otros gastos		4,600	138,713	11,602	150,695
Total de gastos		<u>53,664</u>	<u>188,631</u>	<u>154,091</u>	<u>290,827</u>
Pérdida neta del periodo		<u>(53,664)</u>	<u>(186,831)</u>	<u>(154,091)</u>	<u>(262,722)</u>

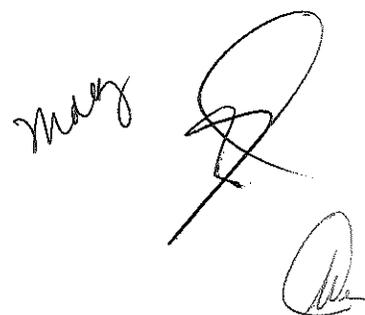
Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

Top & Selected Properties, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio
por el período terminado el 30 de septiembre de 2021
(En balboas)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019 (Auditado)	<u>2,010,000</u>	<u>(2,190,861)</u>	<u>(180,861)</u>
Pérdida del periodo	<u>-</u>	<u>(262,722)</u>	<u>(262,722)</u>
Saldos al 30 de septiembre de 2020 (No auditado)	<u>2,010,000</u>	<u>(2,453,583)</u>	<u>(443,583)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020 (Auditado)	<u>2,010,000</u>	<u>(2,506,370)</u>	<u>(496,370)</u>
Impuesto complementario	<u>-</u>	<u>(7)</u>	<u>(7)</u>
Pérdida del periodo	<u>-</u>	<u>(154,091)</u>	<u>(154,091)</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2021 (No auditado)	<u>2,010,000</u>	<u>(2,660,468)</u>	<u>(650,468)</u>

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



Top & Selected Properties, S.A.

Estado de flujos de efectivo
por el período terminado el 30 de septiembre de 2021
(En balboas)

	Notas	30 de septiembre de 2021 (No auditado)	30 de septiembre de 2020 (No auditado)
Actividades de operación:			
Pérdida neta		(154,091)	(262,722)
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo			
Depreciación	6	13,358	13,358
Pérdida en activo mantenido para la venta		-	134,885
Revalorización de propiedades de inversión		188,616	-
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Aumento en otros activos		(1,425)	(3,261,681)
Aumento en otros pasivos		1,820	(13,471)
Gasto de comisiones		-	10,908
Gasto de intereses		113,750	107,083
Efectivo generado de operaciones:			
Impuesto complementario		(7)	-
Intereses y comisiones pagadas		(75,833)	(66,667)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>86,188</u>	<u>(3,338,307)</u>
Actividades de financiamiento:			
Incremento en bonos corporativos por pagar	10	8,516	2,495,695
(Disminución) aumento en cuentas por pagar - relacionadas		<u>(188,616)</u>	<u>725,633</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		<u>(180,100)</u>	<u>3,221,328</u>
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo		(93,912)	47,800
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		<u>331,804</u>	<u>371,799</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	5	<u><u>237,892</u></u>	<u><u>419,599</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 período terminado el 30 de septiembre 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 se han llevado a cabo las siguientes acciones:

- Top & Selected Properties es una subsidiaria 100% poseída por Grupo Unibank, S.A y cuenta con todo el respaldo financiero de su subsidiaria Unibank, S.A.
- La Compañía es propietaria de activos inmobiliarios que podrían ser vendidos a futuro de acuerdo a sus necesidades de liquidez, cuando el mercado se recupere y generar utilidades.

2. Normas NIIF nuevas y modificadas que son efectivas para el periodo en curso

2.1 Impacto de la aplicación inicial de otras Normas NIIF nuevas y modificadas que sean efectivas para el periodo en curso

En el periodo en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes enmiendas a las Normas e Interpretaciones a las NIIF's por la Junta que son efectivas durante los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020. Su adopción no ha tenido un impacto significativo en las revelaciones o en los importes reportados en estos estados financieros.

Enmiendas a las referencias a la Marco Conceptual en NIIF

La Compañía ha aprobado las enmiendas incluidas en "Enmiendas al Marco Conceptual en las Normas NIIF por primera vez". Las enmiendas incluyen modificaciones consecuentes a los Normas para que se refieran al nuevo Marco. No todas las enmiendas, actualizan esos pronunciamientos con respecto a las referencias a y citas al Marco de referencia. Algunos pronunciamientos sólo se actualizan para indicar qué versión del Marco al que hacen referencia (el Marco de la IASC adoptado por el IASB en 2001, el Marco del IASB de 2010, o el nuevo Marco revisado de 2018) o para indicar que las definiciones de la Norma no se han actualizado con las nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 30 de septiembre de 2021
(En balboas)

Modificaciones NIC 1 y NIC 8- Definición de materialidad

La Compañía ha aprobado por primera vez las enmiendas a la NIC 1 y a la NIC 8 en el periodo en curso. Las enmiendas hacen que la definición de material en la NIC 1 más fácil de entender y no pretende alterar el concepto subyacente de materialidad en las Normas NIIF's. El concepto de "ocultar" la información material con información inmaterial se ha incluido como parte de la nueva definición.

El umbral de materialidad que influye en los usuarios se ha cambiado de «influye» a «podría esperarse razonablemente que influyera». La definición de material de la NIC 8 ha sido sustituida por una referencia a la definición en la NIC 1. Además, el IASB modificó otras Normas y el marco conceptual que contiene una definición de "material" o se refieren al término "material" para garantizar la coherencia.

2.2 Normas e interpretaciones nuevas y/o revisadas

La Administración se encuentra en proceso de evaluación del posible impacto de las nuevas normas y revisadas que han sido emitidas, pero no son efectivas al 31 de diciembre de 2020.

Enmiendas a las NIIF 10 y NIC 28 – Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociado o negocio en conjunto

Las enmiendas a la NIIF 10 y a la NIC 28 se refieren a situaciones en las que hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su empresa asociada o negocio en conjunto. Específicamente, las enmiendas establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una filial que no contiene una empresa en una transacción con una asociada o un negocio en conjunto que se contabiliza utilizando el método patrimonial, se reconocen en ganancia o pérdida de la matriz sólo al alcance de los intereses de los inversionistas no relacionados en esa empresa asociada o negocio en conjunto. Del mismo modo, las ganancias o pérdidas resultantes de la remedición de las inversiones retenidas en cualquier filia antigua (que se ha convertido en una asociada o empresa que se contabiliza utilizando el método patrimonial) para el valor razonable se reconocen en ganancia o pérdida de la matriz anterior, sólo en la medida de los intereses de los inversionistas no relacionados en la nueva empresa asociada o negocio en conjunto.

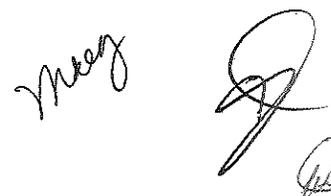
La fecha de entrada en vigencia de las enmiendas aún no ha sido fijada por la Junta; sin embargo, la adopción anticipada de las enmiendas está permitida.

Enmiendas a la NIC 1 – Clasificación de pasivos como actual o no actual

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.

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, especifique que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a aplazar la liquidación de una responsabilidad, explicará 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.



Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 30 de septiembre de 2021
(En balboas)

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 ganancia o pérdida. 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 utilidades integrales, 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 utilidades integrales incluyen 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.

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.

Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020

Las mejoras anuales incluyen modificaciones a cuatro Normas.

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 e intercambios que se producen en o después de la fecha en que la entidad en primer lugar aplica la enmienda.

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

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 30 de septiembre de 2021
(En balboas)

3. Políticas de contabilidad más significativas

3.1 Base de presentación

Los estados financieros han sido preparados bajo la base del costo histórico. Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's). Las políticas de contabilidad utilizadas en la preparación de los estados financieros han sido aplicadas consistentemente con relación a los periodos anteriores.

3.2 Moneda funcional y de presentación

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

3.3 Efectivo

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

3.4 Instrumentos financieros

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

Activos financieros

Los activos financieros son reconocidos inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Los activos financieros de la Compañía son principalmente las partidas de efectivo de la Compañía. 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 período terminado el 30 de septiembre 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.

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 30 de septiembre de 2021 (En balboas)

Las acciones comunes de la Compañía se clasifican como instrumento financiero.

3.9 Administración de riesgos operacional

Las actividades de la Compañía están expuestas a una variedad de riesgos operacionales y esas actividades incluyen el análisis, la evaluación, la aceptación, y administración de un cierto grado de riesgo o una combinación de riesgos. Tomar riesgos es básico en el negocio, y los riesgos operacionales son consecuencias inevitables de estar en el negocio. El objetivo de la Compañía es, por consiguiente, lograr un balance apropiado entre el riesgo y el retorno para minimizar efectos adversos potenciales sobre la realización de sus actividades.

3.10 Deterioro del valor de activos no financieros

En la fecha de cada estado 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

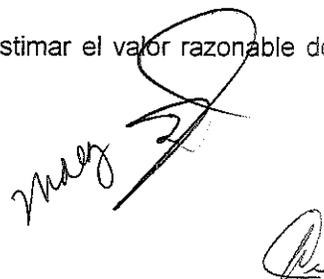
Las propiedades de inversión son contabilizadas conforme a la NIC 40 - Propiedades de inversión. Las propiedades de inversión son propiedades que se tienen para obtener rentas, apreciación del capital o ambas las cuales comprenden lo siguiente:

- 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:

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 30 de septiembre de 2021 (En balboas)

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

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

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

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

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 30 de septiembre de 2021 (En balboas)

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:

	30 de septiembre de 2021 (No auditado)		31 de diciembre de 2020 (Auditado)	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos				
Depósitos en banco	<u>237,892</u>	<u>237,892</u>	<u>331,804</u>	<u>331,804</u>
	<u>237,892</u>	<u>237,892</u>	<u>331,804</u>	<u>331,804</u>
Pasivos				
Bono corporativo por pagar	<u>4,980,800</u>	<u>5,219,060</u>	<u>4,972,284</u>	<u>5,170,815</u>
	<u>4,980,800</u>	<u>5,219,060</u>	<u>4,972,284</u>	<u>5,170,815</u>
30 de septiembre de 2021 (No auditado)	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos:				
Bonos corporativos por pagar	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,209,356</u>	<u>5,209,356</u>
31 de diciembre de 2020 (Auditado)	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos:				
Bonos corporativos por pagar	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,170,815</u>	<u>5,170,815</u>

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:

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 30 de septiembre de 2021
(En balboas)

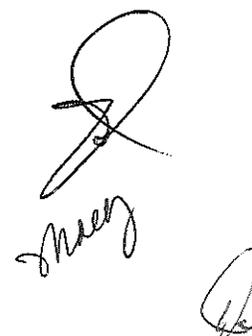
	30 de septiembre de 2021 (No auditado)	31 de diciembre de 2020 (Auditado)
Activos:		
Depósito en banco	237,892	331,804
Cuentas por cobrar	672,692	672,692
Pasivos:		
Cuentas por pagar	1,399,775	1,588,391
Bonos corporativos por pagar	4,980,800	4,972,284
Inereses acumulados por pagar	45,417	7,500
Ganancias o pérdidas		
Ingresos por alquiler	-	29,905

Al 30 de septiembre de 2021, la Compañía tiene una cuenta por cobrar a Bienes Raíces Uni, S.A., por B/.672,692 (31 de diciembre de 2020: B/.672,692) y una cuenta por pagar a Unibank, S.A., por B/.1,399,775 (31 de diciembre de 2020: B/.1,588,391). Estas cuentas no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.

Al cierre del 30 de septiembre de 2021, la Compañía mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por B/.4,980,800 (31 de diciembre de 2020: B/.4,972,284), y mantienen intereses por pagar por B/.45,417 (31 de diciembre de 2020: B/.7,500), con vencimiento el 14 de diciembre de 2027 y devengan tasas de: 4 y 2%, respectivamente.

5. Depósito en banco

La Compañía mantiene una cuenta corriente en Unibank, S.A., cuyo saldo al 30 de septiembre de 2021, es de B/.237,892 (31 de diciembre de 2020: B/.331,804).



Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 30 de septiembre de 2021
(En balboas)

6. Mobiliario, equipo y mejoras

30 de septiembre de 2021 (No auditado)	Mejoras a la propiedad arrendada	Mobiliario y enseres	Equipo	Total
Costo original:				
Al inicio del año	254,456	21,400	36,219	312,075
Al final del período	254,456	21,400	36,219	312,075
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	109,121	21,400	31,131	161,652
Gasto del período	9,542	-	3,816	13,358
Al final del período	118,663	21,400	34,947	175,010
Saldo neto	135,793	-	1,272	137,065

31 de diciembre de 2020 (Auditado)	Mejoras a la propiedad arrendada	Mobiliario y enseres	Equipo	Vehículos	Total
Costo original:					
Al inicio del año	254,456	21,400	36,219	31,290	343,365
Retiros	-	-	-	(31,290)	(31,290)
Al final del año	254,456	21,400	36,219	-	312,075
Depreciación acumulada:					
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
Saldo neto	145,335	-	5,088	-	150,423

7. Propiedades de inversión

Al 30 de septiembre de 2021, las propiedades de inversión comprenden inmuebles en arrendamiento.

Con fecha 31 de diciembre de 2019, se efectuó un avalúo del bien inmuebles por parte de Tasaciones Inmobiliarias, S.A., cuyo costo de adquisición ascendió a B/.1,362,000, y un valor revaluado de B/.1,348,145, el cual fue registrado en libros el 31 de diciembre de 2019.

El 3 de febrero de 2021, la Compañía realiza escisión de bien inmueble con 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 período terminado el 30 de septiembre de 2021
(En balboas)

9. Otros activos

El detalle de otros activos se resume a continuación :

	30 de septiembre de 2021 (No auditado)	31 de diciembre de 2020 (Auditado)
Depósitos en garantía	200	200
Impuestos y gastos pagados por anticipado	123,528	122,104
	<u>123,728</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 30 de septiembre de 2021, los bonos corporativos que mantiene la compañía se resumen a continuación:

	Tasa	Vencimiento	30 de septiembre de 2021 (No auditado)	31 de diciembre de 2020 (Auditado)
Serie A	4%	dic-2027	2,500,000	2,500,000
Serie B	2%	feb-2021	2,500,000	2,500,000
			<u>5,000,000</u>	<u>5,000,000</u>
			<u>(19,200)</u>	<u>(27,716)</u>
			<u>4,980,800</u>	<u>4,972,284</u>

Al 30 de septiembre de 2021 los gastos y comisiones de las emisiones de bonos son B/.19,200 (31 de diciembre de 2020: B/.27,716).



Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 30 de septiembre de 2021 (En balboas)

11. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	30 de septiembre de 2021 (No auditado)	31 de diciembre de 2020 (Auditado)
Impuestos por pagar	50	-
Cuentas por pagar	5,677	3,907
Intereses por pagar financiamiento	45,417	7,500
	<u>51,144</u>	<u>11,407</u>

12. Acciones comunes

El capital autorizado en acciones de la Compañía está representado al 30 de septiembre de 2021, por 20,100 (31 de diciembre de 2020: 20,100) acciones comunes nominativas con un valor de B/.100 (31 de diciembre de 2020: B/.100) cada una. El saldo total del capital pagado en acciones es de B/.2,010,000 (31 de diciembre de 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 período terminado el 31 de diciembre de 2020, 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.

De acuerdo a la legislación fiscal vigente, la tasa impositiva al 30 de septiembre de 2021, es de 0% (31 de diciembre de 2020: 0%).

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 30 de septiembre de 2021
(En balboas)

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 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 30 de septiembre 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
- 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 periodo, no puede ser efectuado.

15. Eventos posteriores

La Compañía ha evaluado los eventos posteriores al cierre del 30 de septiembre 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.

* * * * *

