

# SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

## FORMULARIO IN-A

31 de diciembre de 2022

**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.

### 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.

### **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**

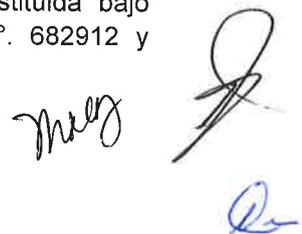
De conformidad con el Capítulo IX del Pacto Social, Top & Selected Properties, S.A. podrá tener cualesquiera otros dignatarios, agentes o representantes que la Junta Directiva determine. El Emisor a la fecha no tiene Directores Independientes.

## C. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

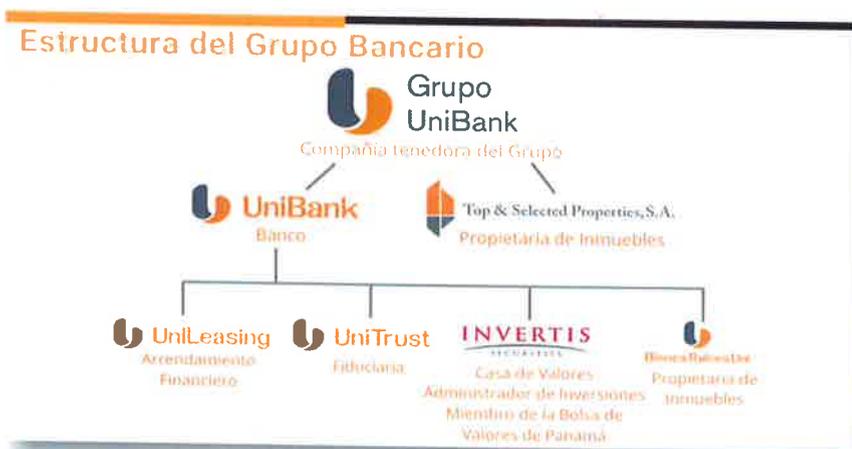
Según Capítulo II del Pacto Social, el objeto principal de la sociedad es el de dedicarse en la República de Panamá o en cualquier otro país colonia o territorio extranjero, a comprar, vender, transferir, disponer, negociar, financiar, permutar, poseer, administrar, dar o tomar dinero en préstamo, abrir 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:



## E. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2022 el mobiliario, equipo y mejoras del Emisor representan el 2.04% (2021: 2.33%) del total de activos.

2022	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	121,844	21,400	36,219	179,463
Gasto del año	12,723	-	-	12,723
Al final del año	134,567	21,400	36,219	192,186
<b>Saldo neto</b>	<b>119,889</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>119,889</b>

2021	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	109,121	21,400	31,131	31,290	192,942
Gasto del año	12,723	-	5,088	-	17,811
Ventas y descartes	-	-	-	(31,290)	(31,290)
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>-</b>	<b>132,612</b>

### Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre de 2022, las propiedades de inversión comprenden inmuebles para arrendamiento.

*Mary* *J*  
*Da*

Con fecha 13 de diciembre de 2022, se efectuó un avalúo del bien inmueble por parte de APS Avalúos, S.A., cuyo costo de adquisición se mantuvo en US\$1,348,154, y asimismo el valor revaluado de US\$1,348,145, por lo cual no hubo cambios que registrar contablemente.

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 2022 cuenta con US\$2,339 (2021: US\$149,907) en activos corrientes, conformados por efectivo y equivalentes. Los pasivos corrientes ascienden a US\$1,786,805 (2021: US\$1,399,775).

El ratio de liquidez del Emisor al 31 de diciembre de 2022 es de 0.13% (2021: 10.71%).

B. RECURSOS DE CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2022 el Emisor contaba con un capital pagado de US\$2,010,000 (2021: US\$2,010,000). El patrimonio neto del Emisor a la misma fecha disminuyó a (US\$899,150) (2021: (US\$705,496)), principalmente por el aumento de los gastos por intereses por la emisión de la Serie B.

Al cierre del 31 de diciembre de 2022, 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, (2021: 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 (2021: US\$7,500).

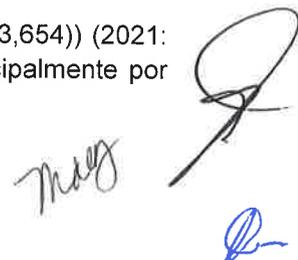
Al 31 de diciembre de 2022, el Emisor mantiene una transacción pendiente de ejecución para la adquisición de un bien inmueble por US\$3,613,759.

El total de activos del Emisor para el cierre del 31 de diciembre de 2022 es US\$5,878,559 (2021: US\$ 5,686,524) y el total de pasivos fue por US\$6,777,709 (2021: US\$6,392,020).

C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Al 31 de diciembre de 2022 el Emisor acumuló un total de ingresos por US\$10,100 (2021: US\$0) y durante el IV trimestre de 2022, el Emisor presentó ingresos acumulados por US\$3,300 (IV trimestre 2021: US\$ 0) mientras que los gastos operativos acumulados ascienden a US\$203,754 (2021: US\$209,119) y para el IV Trimestre de 2022 US\$52,113 (IV trimestre de 2021: US\$55,027), de los cuales US\$38,333 corresponden a gastos de intereses por emisión, (IV trimestre de 2021: US\$ 38,333).

Al 31 de diciembre de 2022 el resultado neto acumulado del Emisor cerró en (US\$(193,654)) (2021: (US\$209,119)) y para el IV trimestre del 2022 fue una pérdida de (US\$48,413), principalmente por



gastos de intereses de las emisiones de la Serie A y B, y la reducción de su principal fuente de ingresos (IV trimestre de 2021: (US\$55,027).

Al 31 de diciembre de 2022, 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.

**\* Nota N° 8 Activo mantenido para la venta del estado financiero anexo.**

#### 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 10 años. A la fecha se encuentran más de 1,200 personas jurídicas registradas como corredores de bienes raíces, lo cual evidencia alta competitividad en este sector. En este sentido, Top & Selected Properties, S.A. pretende posicionarse con 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 de los alquileres de dos inmuebles propiedad del Emisor.

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

#### A. IDENTIDAD

##### **Junta Directiva**

##### **José Ramón Mena - Presidente**

Técnico Especialista en Instalaciones y Líneas eléctricas, egresado de la Universidad del País Vasco, con especialización en Gestión de Carteras de la Universidad IESE Business School - Universidad de Navarra y Especialista en Banca Privada y Asesoramiento Financiero del Instituto de Estudios Bursátiles (IEB) - Universidad Complutense -Madrid, España. Cuenta con licencias de Corredor de Valores, Ejecutivo Principal y Administrador de Inversiones, otorgadas por la Superintendencia del Mercado de Valores. Cuenta con más de 28 años de experiencia en la banca panameña, habiendo ejecutado funciones de alta gerencia para entidades bancarias de capital panameño y extranjero. Actualmente es Gerente General, Ejecutivo Principal y socio fundador de Invertis Securities, casa de valores y administradora de inversiones. Además, ocupa el cargo de Presidente en la Junta Directiva de Grupo Unibank S.A. y es accionista del mismo.

##### **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.



#### **David Btsh, 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. Btsh 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 Ciudad de Panamá.

#### **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.

#### **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.

#### **Sión 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.



## Apoderados Generales

### Maricel de González, Apoderada

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, Apoderada

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, Apoderada

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. Ernesto B. Arias - [earias@sucre.net](mailto:earias@sucre.net)

Licdo. Jorge I. Escobar - [jescobar@sucre.net](mailto:jescobar@sucre.net)

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

### MORGAN & MORGAN (Agente Residente)

Torre MMG, Piso 16,

Avenida Paseo del Mar, Costa del Este

Teléfono: 265-7777

Atención: Lic. Joy Torres - [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.

## Auditor Externo

**DELOITTE, INC.**

**Socio Lic. José Araúz - [josearauz@deloitte.com](mailto:josearauz@deloitte.com)**

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

### 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

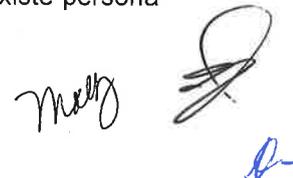
No Aplica.

### E. PROPIEDAD ACCIONARIA

Top & Selected Properties, S.A. es una subsidiaria 100% de Grupo Unibank, S.A., único accionista y compañía controlador.

## 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 2022, es de US\$2,339 (2021: US\$ 149,907). Asimismo, el saldo de las cuentas por cobrar a Bienes Raíces Uni, S.A. es de US\$672,692 (2021: US\$672,692).

Al 31 de diciembre de 2022, el Emisor mantiene una cuenta por pagar a Unibank, S.A., por US\$1,786,805 (2021: US\$1,399,775). Esta cuenta no genera intereses.

Al 31 de diciembre de 2022, el Emisor mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por US\$4,978,684 (2021: US\$4,975,715) y mantiene intereses por pagar por US\$7,500 (2021: US\$7,500), pagaderos semestralmente, con vencimiento el 14 de diciembre de 2027, y devengan intereses a tasas de interés del 4% y 2%.

Las cuentas por cobrar y pagar no tienen fecha de vencimiento, ni generan intereses. Los bonos por pagar tienen vencimiento el 14 de diciembre de 2027 y devengan una tasa de 4% (2019: 4%). Al cierre del 31 de diciembre de 2022, el Emisor mantiene ingresos por alquiler por US\$10,100 (2021: 0). La disminución en los ingresos por alquiler en subarrendamiento a compañías relacionadas se debe a la compra del bien inmueble por otra compañía del grupo (Bienes Raíces Uni, S.A.).

	2022	2021
<b>Activos:</b>		
Depósito en banco	2,339	149,907
Cuentas por cobrar	672,692	672,692
<b>Pasivos:</b>		
Cuentas por pagar	1,786,805	1,399,775
Bonos corporativo por pagar	4,978,684	4,975,715
Intereses acumulados por pagar	7,500	7,500
<b>Ganancias o pérdidas</b>		
Ingresos por alquiler	10,100	-

## VI. TRATAMIENTO FISCAL

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

- Impuesto sobre la Renta,
- Impuesto de Timbres,
- ITBMS,
- Impuesto Complementario,
- Impuesto de Inmueble,
- Impuesto de aviso de Operación,
- Impuestos Municipales,
- 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 2022, por 20,100 (2021: 20,100) acciones comunes nominativas con un valor de US\$



100 (2019: US\$ 100) cada una. El saldo total del capital pagado en acciones es de US\$ 2,010,000 (2019: US\$ 2,010,000).

**b. Títulos de deuda**

Al 31 de diciembre de 2022, 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, (2021: 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 (2021: US\$ 7,500). Las comisiones por emisión ascienden a US\$ 21,316 (2021: US\$ 24,285).

**B. DESCRIPCIÓN Y DERECHOS DE LOS TÍTULOS**

**a. Capital Accionario**

Capital autorizado: 20,100 (2021: 20,100) acciones comunes nominativas con un valor de US\$ 100 (2019: 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 2022, 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, (2021: 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 (2021: US\$ 7,500). Las comisiones por emisión ascienden a US\$ 21,316 (2021: US\$ 24,285).

**C. INFORMACIÓN DE MERCADO**

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

**II PARTE  
RESUMEN FINANCIERO**

Resumen Financiero

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	2022	Comparativa 2022--2021	2021	Comparativa 2021--2020	2020	Comparativa 2020--2019	2019	Comparativa 2019--2018
Total de Ingresos	10,100	10,100	-	(30,105)	30,105	(137,986)	168,091	(579,179)
Total de Gastos	203,754	(5,365)	209,119	(136,494)	345,613	(20,587)	366,200	(1,649,963)
Utilidad o Pérdida antes de Impuestos	(193,654)	15,465	(209,119)	106,389	(315,508)	(117,399)	(198,109)	1,070,784
<b>BALANCE GENERAL</b>	<b>2022</b>	<b>Comparativa 2022--2021</b>	<b>2021</b>	<b>Comparativa 2021--2020</b>	<b>2020</b>	<b>Comparativa 2020--2019</b>	<b>2019</b>	<b>Comparativa 2019--2018</b>
Total Activos	5,878,559	192,035	5,686,524	(389,188)	6,075,712	2,901,300	3,174,412	(73,260)
Total Pasivos	6,777,709	385,689	6,392,020	(180,062)	6,572,082	3,216,809	3,355,273	132,051
Acciones Comunes	2,010,000	-	2,010,000	-	2,010,000	-	2,010,000	-
Patrimonio Total	(899,150)	(193,654)	(705,496)	(209,126)	(496,370)	(315,509)	(180,861)	(205,311)
<b>RAZONES FINANCIERAS</b>	<b>2022</b>	<b>Comparativa 2022--2021</b>	<b>2021</b>	<b>Comparativa 2021--2020</b>	<b>2020</b>	<b>Comparativa 2020--2019</b>	<b>2019</b>	<b>Comparativa 2019--2018</b>
Activos Corrientes/Pasivos Corrientes	0.00	-0.11	0.11	(0.10)	0.21	(0.22)	0.43	(0.40)
Deuda Financiera/Patrimonio Neto	-5.54	1.52	(7.05)	2.98	(10.03)	3.62	(13.66)	(114.54)

### III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Adjunto ver Estados Financieros Auditados correspondientes al año 2022.

### 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 25 de noviembre 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 2022.

*"En comité de Calificación de Riesgo, PCR decidió mantener la calificación de PABB al Programa de Bonos Corporativos de Top & Selected Properties, S.A. con perspectiva Negativa; con información al 30 de junio de 2022. La calificación se fundamenta en el respaldo por parte de grupo Unibank, S.A., de la cual es subsidiaria Top&Selected Properties, S.A. De igual forma, se toma en cuenta el cese de operaciones por la evaluación del cierre de la entidad, lo que genera pérdidas y disminución en los indicadores de rentabilidad y liquidez, junto con una ajustada cobertura de la deuda."*

HISTORIAL DE CALIFICACIONES									
Fecha de información	dic-17	dic-18	jun-19	dic-19	jun-20	dic-20	jun-21	dic-21	Jun-22
Fecha de comité	09/07/201	02/08/201	31/01/202	09/10/202	07/01/202	03/06/202	07/01/202	03/05/202	25/11/2022
Programa de Bonos Corporativos	PA A-	PA A-	PA A-	PA BBB-	PA BBB-	PA BB+	PA BB	PA BB	PA BB
Perspectiva	Estable	Estable	Negativa	Estable	Estable	Negativa	Negativa	Negativa	Negativa

### V 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 2021 en la página de internet [www.topselectedproperties.com.pa](http://www.topselectedproperties.com.pa)



**José Ramón Mena**  
Representante legal



**Maricel de González**  
Apoderada

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

Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 e Informe de los Auditores Independientes del 30 de marzo de 2023

*“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 2022**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 4
Estado de situación financiera	5
Estado de ganancia o pérdida	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 - 21

## 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 2022, y el estado de ganancia o pérdida, 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 2022, y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### **Base para la Opinión**

Llevamos a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (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 de Ética 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 conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética IESBA. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

#### **Asunto de Énfasis**

Llamamos la atención a la Nota 1 de los estados financieros que se acompañan, la cual menciona que al 31 de diciembre de 2022, la Compañía tiene un déficit patrimonial de B/.899,150 (2021: déficit patrimonial de B/.705,496), y para el año terminado el 31 de diciembre de 2022, la Compañía tiene una pérdida del año por B/.193,654 (2021: pérdida por B/.209,119) y generó flujos de operaciones negativos por B/.182,272 (2021: flujos de operaciones negativos por B/.181,897), lo que podría generar una incertidumbre sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Dicha nota describe los planes de la Administración para mantener la continuidad de las operaciones. Nuestra opinión no está modificada con respecto a este asunto.

#### **Asuntos Clave de la Auditoría**

Los asuntos claves de la auditoría son esos asuntos que, según nuestro juicio profesional, fueron de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del año actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y al formar nuestra opinión sobre los mismos, y no proporcionamos una opinión por separado sobre estos asuntos.



## Propiedades de Inversión

Véase la Nota 3.12 (Propiedades de Inversión) y Nota 7 de los estados financieros

### Asunto clave de auditoría

Las propiedades de inversión representan el 23% del total de activos al 31 de diciembre de 2022.

Se requiere juicio significativo por parte de la Administración para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión. Para los propósitos de nuestra auditoría; identificamos la valoración de las propiedades de inversión como un asunto clave de auditoría debido a la importancia del saldo en los estados financieros en su conjunto, combinado con el juicio asociado con la determinación del valor razonable. La Compañía utiliza valuadores independientes para determinar anualmente los valores razonables de las propiedades de inversión.

### Cómo el asunto fue abordado en nuestra auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría en esta área, incluye, entre otros:

- Evaluamos el trabajo del especialista externo, incluyendo:
  - i. Su calificación y competencia en el mercado e independencia con la Compañía.
  - ii. Relevancia y razonabilidad de sus observaciones y/o conclusiones y consistencia con otras evidencias de auditoría.
  - iii. Los supuestos, insumos, método y modelos utilizados por el experto con propósito de los estados financieros de acuerdo con NIIF.
  - iv. Reproceso de las metodologías utilizadas por la Administración en la determinación del valor razonable.
- Hemos analizado críticamente las conclusiones arribadas por el experto.
- Hemos verificado que los registros realizados por la Administración fueran consistentes con las conclusiones arribadas.

## Otra Información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información abarca el Informe de Actualización Anual, pero no incluye los estados financieros y el informe del auditor sobre los mismos. El Informe de Actualización Anual se espera que esté disponible para nosotros después de esa fecha.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

Junto con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o que de otra manera parezca tener errores materiales.

Cuando leamos el Informe de Actualización Anual, si concluimos que hay un error material en el mismo, se requiere que comuniquemos el asunto a los encargados del gobierno corporativo y que la Compañía atienda el error y prepare un Informe de Actualización Anual modificado para ser remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

## **Deloitte**

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

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las NIIF, 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 negocio en marcha, revelar, según sea aplicable, los asuntos relacionados con negocio en marcha y usar la contabilización de situaciones de negocio en marcha a menos que la Administración pretenda liquidar la Compañía o cesar las operaciones, o no tiene una alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de supervisar el proceso para reportar la información financiera 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 NIA 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 NIA, 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 error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones erróneas, o la violación del control interno.
- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la 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.

## **Deloitte.**

- 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.

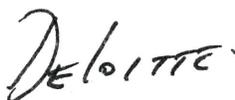
También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes acerca de la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente se puedan pensar como una ayuda a nuestra independencia, 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 claves de la 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 Luis Castro, Socio, y Doralis Oda, Gerente.



Deloitte, Inc.



Luis Castro  
C.P.A. No.6670

30 de marzo de 2023  
Panamá Rep. de Panamá

## Top & Selected Properties, S.A.

### Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2022

(En balboas)

	Notas	2022	2021
<b>Activos</b>			
Depósito en banco	5	2,339	149,907
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	4	672,692	672,692
Mobiliario, equipo y mejoras, neto	6	119,889	132,612
Propiedad de inversión	7	1,348,145	1,348,145
Proyectos en ejecución	8	3,613,759	3,261,729
Otros activos	9	121,735	121,439
<b>Total de activos</b>		<b>5,878,559</b>	<b>5,686,524</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos</b>			
Bonos corporativos por pagar	10	4,978,684	4,975,715
Intereses por pagar - financiamientos		7,500	7,500
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	4	1,786,805	1,399,775
Otros pasivos	11	4,720	9,030
<b>Total de pasivos</b>		<b>6,777,709</b>	<b>6,392,020</b>
<b>Patrimonio</b>			
Acciones comunes	12	2,010,000	2,010,000
Déficit acumulado		(2,909,150)	(2,715,496)
<b>Total de patrimonio</b>		<b>(899,150)</b>	<b>(705,496)</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>5,878,559</b>	<b>5,686,524</b>

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

## Top & Selected Properties, S.A.

Estado de ganancia o pérdida  
por el año terminado al 31 de diciembre de 2022  
(En balboas)

	Notas	2022	2021
Ingresos por alquiler		10,100	-
<b>Ingresos</b>		<u>10,100</u>	<u>-</u>
<b>Gastos</b>			
Gastos de intereses		152,083	152,083
Gastos de comisiones		13,994	14,446
Depreciación y amortización	6	12,723	17,811
Impuestos varios		3,781	-
Honorarios profesionales		5,773	8,816
Otros gastos		15,400	15,963
<b>Total de gastos</b>		<u>203,754</u>	<u>209,119</u>
<b>Pérdida del año</b>		<u>(193,654)</u>	<u>(209,119)</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 al 31 de diciembre de 2022  
(En balboas)

	<b>Acciones comunes</b>	<b>Déficit acumulado</b>	<b>Total</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<u>2,010,000</u>	<u>(2,506,370)</u>	<u>(496,370)</u>
Impuesto complementario		(7)	(7)
Pérdida del año	<u>-</u>	<u>(209,119)</u>	<u>(209,119)</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	<u>2,010,000</u>	<u>(2,715,496)</u>	<u>(705,496)</u>
Pérdida del año	<u>-</u>	<u>(193,654)</u>	<u>(193,654)</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<u>2,010,000</u>	<u>(2,909,150)</u>	<u>(899,150)</u>

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

## Top & Selected Properties, S.A.

### Estado de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

	Notas	2022	2021
<b>Actividades de operación:</b>			
Pérdida del año		(193,654)	(209,119)
Ajustes para conciliar la pérdida del año y el efectivo			
Depreciación	6	12,723	17,811
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Otros activos		-	864
Otros pasivos		(1,340)	8,547
Gasto de intereses		152,083	152,083
Efectivo generado de operaciones		<u>(30,188)</u>	<u>(29,814)</u>
Intereses y comisiones pagadas		<u>(152,083)</u>	<u>(152,083)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(182,272)</u>	<u>(181,897)</u>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Proyectos en ejecución		<u>(352,326)</u>	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(352,326)</u>	-
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Aumento en cuentas por pagar - relacionadas		<u>387,030</u>	-
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		<u>387,030</u>	-
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo		204,758	(181,897)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>149,907</u>	<u>331,804</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	5	<u>354,665</u>	<u>149,907</u>

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

# Top & Selected Properties, S.A.

## Notas a los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (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 Unibank.

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. Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía tiene un déficit patrimonial de B/.899,150 (2021: déficit patrimonial de B/.705,496), y para el año terminado el 31 de diciembre de 2022, la Compañía tiene una pérdida del año por B/.193,654 (2021: pérdida por B/.209,119) y generó flujos de operaciones negativos por B/.182,272 (2021: flujos de operaciones negativos por B/.181,897), lo que podría generar una incertidumbre sobre la capacidad de la Compañía para continuar como 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 dicha casa matriz.
- 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 se vieron suspendidos por el Covid-19; sin embargo, se están reactivando poco a poco.

### 2. Adopción de Normas internacionales de Información Financiera (NIIF´s) 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***

##### ***Enmiendas a NIIF 3 - Referencia al Marco Conceptual***

La Compañía ha adoptado las enmiendas a la NIIF 3 Combinaciones de negocios por primera vez, en este año. Las enmiendas actualizan NIIF 3 en lo que se refiere al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco Conceptual de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y Activos contingentes, un comprador aplica la NIC 37 para determinar si a la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado de un evento pasado. Para gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 Gravámenes, el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

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

### **Notas a los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (En balboas)**

---

#### ***Enmiendas a IAS 16 - Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes de su uso planeado***

La Compañía ha adoptado las enmiendas a la NIC 16 Propiedad planta y equipo por primera vez en este año. Las enmiendas prohíben deducir del costo de un activo de propiedad, planta y equipo cualquier ingreso por la venta de bienes producidos, antes de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos generados mientras el activo se lleva a una ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo con las intenciones de la Administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. La entidad mide los costos de esos bienes producidos conforme a la NIC 2 Inventarios.

Las enmiendas también aclaran el significado de ‘probar si un activo funciona adecuadamente’. Ahora, la NIC 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de ganancia o pérdida, los estados financieros deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias de la entidad, en la línea de partida(s) en el estado de ganancia o pérdida donde se incluyan los ingresos y costos.

#### ***Mejoras Anuales a las normas NIIF 2018-2021***

La Compañía ha adoptado las enmiendas incluidas en las Mejoras Anuales a las NIIF ciclo 2018-2020 por primera vez en el ejercicio. Las Mejoras Anuales incluyen enmiendas a cuatro normas:

##### **NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera**

La modificación provee alivio adicional a una subsidiaria que es un adoptante inicial después que su matriz, con respecto a la contabilidad por las diferencias acumuladas por conversión. Como resultado de las enmiendas, una subsidiaria que usa la excepción de NIIF 1: D16(a) ahora puede también elegir medir los efectos acumulados por conversión de las operaciones extranjerías al valor en libros que hubiera sido incluido en los estados financieros consolidados de la controladora, basado en la fecha de transición de la matriz a NIIF, si no hubo ajustes por los procedimientos de consolidación y por los efectos de combinación de negocios en los que la controladora adquirió a la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en NIIF 1: D16(a).

##### **NIIF 9 Instrumentos Financieros**

La modificación aclara que en la aplicación de la prueba del ‘10%’ para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o por el prestamista en beneficio de otro.

##### **NIIF 16 Arrendamientos**

Las enmiendas eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos.

##### **NIC 41 Agricultura**

Las enmiendas quitan el requerimiento de NIC 41 para que las entidades excluyan los flujos de efectivo para los impuestos cuando se mide el valor razonable. Esto alinea la valuación del valor razonable en NIC 41 con los requerimientos de NIIF 13 Medición del Valor Razonable para usar consistentemente flujos de efectivo y tasas de descuento que permitan a los preparadores determinar si se debe usar flujos de efectivo y tasas de descuento antes o después de impuestos para una apropiada medición del valor razonable.

## Top & Selected Properties, S.A.

### Notas a los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

---

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

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a normas contables han sido publicadas, pero no son mandatorias para el año 2022, y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía. Los principales cambios de estas nuevas normas se presentan a continuación:

##### **NIIF 17 – Contratos de seguros**

La NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de contratos de seguros y reemplaza 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, descrito como el enfoque de tarifa variable. El modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios midiendo la responsabilidad por la cobertura restante utilizando el enfoque de asignación de primas.

El modelo general utiliza supuestos actuales para estimar la cantidad, el momento y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y mide explícitamente el costo de esa incertidumbre. Tiene en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de opciones y garantías de los asegurados.

En junio de 2020, el IASB emitió Enmiendas a la NIIF 17 para abordar las preocupaciones y los desafíos de implementación que se identificaron después de la publicación de la NIIF 17. Las modificaciones difieren la fecha de aplicación inicial de la NIIF 17 (incorporando las modificaciones) a los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. Al mismo tiempo, el IASB emitió una extensión de la exención temporal de la aplicación de la NIIF 9 (Enmiendas a la NIIF 4) que extiende la fecha de vencimiento fija de la exención temporal de la aplicación de la NIIF 9 en la NIIF 4 a los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

NIIF 17 debe ser aplicada retrospectivamente a menos de que no sea práctico, en dado caso se modificará el enfoque retrospectivo o se aplicará el enfoque del 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 la entidad 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.

Esta NIIF es de aplicación obligatoria para los períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. Se permite la aplicación anticipada.

##### **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 o 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.

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

### **Notas a los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (En balboas)**

---

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada; sin embargo, se permite la aplicación anticipada.

#### ***Enmiendas a NIC 1 Clasificación de Pasivos como Circulante y No-circulante***

Las modificaciones a NIC1 afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de situación financiera y no por el monto o tiempo en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en los derechos de la existencia al final del período de reporte, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad va a ejercer el derecho de aplazar la cancelación del pasivo, explicar que existen derechos si hay convenios que se deban cumplir al final del período de reporte, e introducir una definición del 'acuerdo' para dejar en claro que el acuerdo se refiere a la transferencia de efectivo de la contraparte, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación 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 consolidados de una entidad, se puede esperar razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros consolidados con propósito general toman sobre la base de esos estados financieros consolidados.

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.

#### ***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".

## Top & Selected Properties, S.A.

### Notas a los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

---

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.
- 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.

## Top & Selected Properties, S.A.

### Notas a los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

---

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros de la Compañía en períodos futuros.

### 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.

#### 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. 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 para el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (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 para el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (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 para el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (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:

	2022		2021	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos				
Depósitos en banco	<u>2,339</u>	<u>2,339</u>	<u>149,907</u>	<u>149,907</u>
	<u>2,339</u>	<u>2,339</u>	<u>149,907</u>	<u>149,907</u>
Pasivos				
Bono corporativo por pagar	<u>4,978,684</u>	<u>5,109,350</u>	<u>4,975,915</u>	<u>5,183,266</u>
	<u>4,978,684</u>	<u>5,109,350</u>	<u>4,975,915</u>	<u>5,183,266</u>

## Top & Selected Properties, S.A.

### Notas a los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

<b>2022</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
<b>Activos:</b>				
Depósito en banco	-	-	54,096	54,096
<b>Pasivos:</b>				
Bonos corporativos por pagar	-	-	5,159,606	5,159,606
<b>2021</b>				
<b>2021</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
<b>Activos:</b>				
Depósito en banco	-	-	149,907	149,907
<b>Pasivos:</b>				
Bonos corporativos por pagar	-	-	5,183,266	5,183,266

Metodología de determinación del valor razonable de instrumentos financieros a costo amortizado

<b>Instrumentos financieros</b>	<b>Técnica de valoración</b>	<b>Nivel</b>
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:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Activos:</b>		
Depósito en banco	2,339	149,907
Cuentas por cobrar	672,692	672,692
<b>Pasivos:</b>		
Cuentas por pagar	1,786,805	1,399,775
Bonos corporativos por pagar	4,978,684	4,975,715
Inereses acumulados por pagar	7,500	7,500
<b>Ganancias o pérdidas</b>		
Ingresos por alquiler	10,100	-

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía tiene una cuenta por cobrar a Bienes Raíces Uni, S.A., por B/.672,692 (2021: B/.672,692) y una cuenta por pagar a Unibank, S.A., por B/.1,786,805 (2021: B/.1,399,775). Estas cuentas no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.

Al cierre del 31 de diciembre de 2022, la Compañía mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por B/.4,978,684 (2021: B/.4,975,715), y mantienen intereses por pagar por B/.7,500 (2022: B/.7,500), con vencimiento el 14 de diciembre de 2027, y mantiene 2 series de bonos que devengan tasas de 4% y 2% (ver Nota 10).

## Top & Selected Properties, S.A.

### Notas a los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

#### 5. Depósito en banco

La Compañía mantiene una cuenta corriente en Unibank, S.A., cuyo saldo al 31 de diciembre de 2022, es de B/.2,339 (2021: B/.149,907).

#### 6. Mobiliario, equipo y mejoras

2022	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	121,844	21,400	36,219	179,463
Gasto del año	12,723	-	-	12,723
Al final del año	<u>134,567</u>	<u>21,400</u>	<u>36,219</u>	<u>192,186</u>
<b>Saldo neto</b>	<u>119,889</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>119,889</u>

2021	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	109,121	21,400	31,131	31,290	192,942
Gasto del año	12,723	-	5,088	-	17,811
Ventas y descartes	-	-	-	(31,290)	(31,290)
Al final del año	<u>121,844</u>	<u>21,400</u>	<u>36,219</u>	<u>-</u>	<u>179,463</u>
<b>Saldo neto</b>	<u>132,612</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>132,612</u>

#### 7. Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2022, las propiedades de inversión comprenden inmuebles para arrendamiento.

Con fecha 13 de diciembre de 2022, se efectuó un avalúo del bien inmueble por parte de APS Avalúos, S.A., cuyo costo de adquisición se mantuvo en B/. 1,348,145, y asimismo el valor revaluado de B/. 1,348,145 (2021: igual).

#### 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 por B/. 3,613,759 (2021: B/.3,261,729).

## Top & Selected Properties, S.A.

### Notas a los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

#### 9. Otros activos

El detalle de otros activos se resume a continuación :

	2022	2021
Depósitos en garantía	200	200
Créditos fiscales	29,378	-
Impuestos y gastos pagados por anticipado	92,157	121,239
	<u>121,735</u>	<u>121,439</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 2022, los bonos corporativos que mantiene la compañía se resumen a continuación:

	Tasa	Vencimiento	2022	2021
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>(21,316)</u>	<u>(24,285)</u>
Total Bonos corporativos neto de comisiones			<u>4,978,684</u>	<u>4,975,715</u>
Intereses por pagar - financiamientos			<u>7,500</u>	<u>7,500</u>
Total Bonos corporativos			<u>4,986,184</u>	<u>4,983,215</u>

Al 31 de diciembre de 2022 los gastos y comisiones de las emisiones de bonos son B/.21,316 (2021: B/.24,285).

#### 11. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	2022	2021
Impuestos por pagar	-	50
Cuentas por pagar	4,720	8,980
	<u>4,720</u>	<u>9,030</u>

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

### **Notas a los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (En balboas)**

---

#### **12. Acciones comunes**

El capital autorizado en acciones de la Compañía está representado al 31 de diciembre de 2022, por 20,100 (2021: 20,100) acciones comunes nominativas con un valor de B/.100 (2021: B/.100) cada una. El saldo total del capital pagado en acciones es de B/.2,010,000 (2021: 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 2022, 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 Compañía no presenta gasto de impuesto sobre la renta para el año actual por tener pérdida (2021: igual).

#### **14. Eventos posteriores**

La Compañía ha evaluado los eventos posteriores al cierre del 31 de diciembre 2022, 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.

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

Los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre del 2022, fueron autorizados por la Gerencia de la Compañía y aprobados para su emisión el 30 de marzo de 2023.

\* \* \* \* \*



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

**DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA**

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los treinta (30) días del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), ante mí, Licenciado **JORGE ELIEZER GANTES SINGH**, Notario Público Primero del Circuito Notarial de Panamá, con cédula ocho-quinientos nueve-novecientos ochenta y cinco (8-509-985), comparecieron personalmente **JOSÉ RAMÓN MENA MAURIZ**, varón, español, mayor de edad, portador del carné de residente permanente número E- ocho-ochenta mil trescientos ochenta y uno (E-8-80381), **SION COHEN**, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal número ocho- doscientos sesenta- mil ciento sesenta (8-260-1160), **JOHN ROZO URIBE**, varón, panameño, mayor de edad, soltero, banquero, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal No. N-20-1317 y **MARICEL CECILIA DE LEON ANDRADE DE GONZALEZ**, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho-trescientos treinta y cinco-seiscientos sesenta y cinco (8-335-665), quienes ocupan los cargos de Presidente de la Junta Directiva, Tesorero de la Junta Directiva, Gerente General y Vicepresidente de Finanzas, respectivamente, de la sociedad denominada **TOP & SELECTED PROPERTIES S.A.**, persona jurídica debidamente inscrita a Folio seiscientos ochenta y siete mil setecientos sesenta y cuatro (687764), de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, todos con domicilio en la ciudad de Panamá, Distrito y Provincia de Panamá, República de Panamá, me solicitaron que extendiera esta diligencia para hacer constar una Declaración Jurada en atención a lo que dispone el Acuerdo siete- dos mil dos (7-2002) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) emitido por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Accedí a ello, advirtiéndoles que la responsabilidad por la veracidad de lo expuesto es exclusiva de los declarantes y en conocimiento del contenido del artículo trescientos ochenta y cinco (385), del Texto Único Penal, que tipifica el delito de falso testimonio lo aceptó y seguidamente expresó hacer esta declaración bajo la gravedad de juramento y sin ningún tipo de apremio o coerción, de manera totalmente voluntaria declaró lo siguiente: -----

**PRIMERO:** Que los firmantes han revisado los Estados Financieros anuales de **TOP & SELECTED PROPERTIES S.A.**, correspondientes al período terminado el treinta y diciembre (31) de diciembre de dos mil veintidós (2022).-----

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



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

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

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

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

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

El suscrito Notario deja constancia que esto fue lo declarado, que se hizo en forma espontánea, que no hubo interrupción alguna y que la presente declaración le fue leída al compareciente en presencia de los testigos: **YIPZA ÁVILA DE BURNETT**, con cédula de identidad personal número seis- cuarenta y siete- mil cuatrocientos ochenta y seis (6-47-1486) y **ALICIA DEL ROSARIO DE CLARKE**, con cédula de identidad personal número dos- ochenta





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

y cuatro- doscientos dos (2-84-202), ambas mayores de edad, panameñas, vecinas de esta ciudad, personas a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, le encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia por ante mí, el Notario que doy fe. \_\_\_\_\_

**LOS DECLARANTES**

**JOSÉ RAMÓN MENA MAURIZ**

**JOHN ROZO URIBE**

**SON COHEN**

**MARICEL CECILIA DE LEON ANDRADE DE GONZALEZ**

**TESTIGOS**

**YIPZA ÁVILA DE BURNETT**

**ALICIA DEL ROSARIO DE CLARKE**

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



