

# SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

## FORMULARIO IN-A

31 de diciembre de 2023

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

---

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

### I PARTE.

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

##### I. INFORMACIÓN GENERAL

##### A. HISTORIA Y DESARROLLO

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

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



M.G.

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.



M. G.

## 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 2023 el mobiliario, equipo y mejoras del Emisor representan el 1.50% (2022: 2.04%) del total de activos.

| 2023                           | 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              | 134,567                          | 21,400               | 36,219   | 192,186        |
| Gasto del año                  | 12,722                           | -                    | -        | 12,722         |
| Al final del año               | 144,108                          | 21,400               | 36,219   | 204,908        |
| <b>Saldo neto</b>              | <b>110,348</b>                   | <b>-</b>             | <b>-</b> | <b>107,167</b> |
| <br>                           |                                  |                      |          |                |
| 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> |

## Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre de 2023, las propiedades de inversión comprenden inmuebles para arrendamiento.

Con fecha 12 de diciembre de 2023, 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, por lo cual no hubo cambios que registrar contablemente.

## **Activos mantenidos para la venta**

La Compañía, al 31 de diciembre de 2023, mantiene activos para la venta por B/.4,869,126 (2022: B/.0), los cuales se está realizando todos los trámites necesarios para proceder con la venta a corto plazo, los cuales se componen de propiedades recibidas en dación.

### 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 2023 cuenta con US\$1,943 (2022: US\$2,339) en activos corrientes, conformados por efectivo y equivalentes. Los pasivos corrientes ascienden a US\$3,122,962 (2022: US\$1,786,805).

El ratio de liquidez del Emisor al 31 de diciembre de 2023 es de 0.06% (2022: 0.13%).

### B. RECURSOS DE CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2023 el Emisor contaba con un capital pagado de US\$2,010 Millones (2022: US\$2,010 Millones). El patrimonio neto del Emisor a la misma fecha disminuyó a (US\$993,793) (2022: (US\$899,150)), principalmente por el aumento de los gastos por intereses por la emisión de la Serie B.

Al cierre del 31 de diciembre de 2023, el Emisor mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por un monto de US\$5,000 Millones, correspondientes a la Serie A: US\$2,500 Millones, a una tasa de interés del 4% anual y vencimiento en diciembre de 2027 y la Serie B: US\$2,500 Millones, a una tasa de interés del 2% anual y vencimiento en febrero de 2024, (2022: Serie A: US\$2,500 Millones, tasa de interés 4% anual y vencimiento en diciembre de 2027), y mantiene intereses por pagar por US\$3,958 (2022: US\$7,500).

El total de activos del Emisor para el cierre del 31 de diciembre de 2023 es US\$7,120 Millones (2022: US\$5,878 Millones) y el total de pasivos fue por US\$8,114 Millones (2021: US\$6,777 Millones).

### C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Al 31 de diciembre de 2023 el Emisor acumuló un total de ingresos por US\$89,462 (2022: US\$16,900) y durante el IV trimestre de 2023, el Emisor presentó un total de ingresos por US\$26,116 (IV trimestre 2022: US\$10,100) mientras que los gastos operativos acumulados ascienden a US\$184,105 (2022: US\$203,754) y para el IV Trimestre de 2023 US\$49,618 (IV trimestre de 2022: US\$203,754), de los cuales US\$19,375 corresponden a gastos de intereses por emisión, (IV trimestre de 2022: US\$ 38,333).

Al 31 de diciembre de 2023 el resultado neto acumulado del Emisor cerró en (US\$(94,643)) (2022: (US\$193,654)) y para el IV trimestre del 2023 fue una pérdida de (US\$23,502), 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 2022: (US\$48,812)).



M.G.

El emisor, al 31 de diciembre de 2023, mantiene activos para la venta por B/.4,869,126 (2022: B/.0), los cuales se está realizando todos los trámites necesarios para proceder con la venta a corto plazo, los cuales se componen de propiedades recibidas en dación.

**\* 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, adicional a la compra y venta de bienes inmuebles disponibles para venderse a corto plazo.

**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.



M. G.

**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. Btesh se ha destacado como un comerciante propietario de varios negocios entre ellos los Almacenes Yinori. Mantiene Participación en diferentes sociedades como: Aseguradora Ancón, Pacific Developers, Inc., Pacific Realty International Corp. Punto en el Pacífico Development Corp. y Consorcio Administrativo, S. A.

#### **Moisés Azrak, Director**

El Señor Azrak es Socio Accionista y Gerente de Novatex Internacional, S. A. empresa de Zona Libre la cual representa y distribuye marcas propias. En American Sportwear, S. A. y en New Wear Corporation es Socio Accionista. Estas compañías son el centro de operaciones de la logística para la importación y exportación a Centroamérica, Sur América y el Caribe de la marca Tommy Hilfiger, marca exclusiva, fundada en el año de 1987.

#### **Ezra Ofer Benzion - Director**

El Sr. Ezra realizó sus estudios universitarios en la Ciudad de Boston, MA U.S.A., donde obtuvo una Licenciatura en Mercado Técnica y Administración de Empresas. Gerente Administrativo-Director-Fundador de la empresa Benco International S.A. situada en la Zona Libre de Colón, dedicada a la importación y exportación de ropa para niños de renombradas marcas tales como Bonblues, Kids Land, Playskool, Peanuts, Power Rangers, Bongo entre otras. En la actualidad ocupa el cargo de Director e Inversionista de la Sociedad Brasil 50, la cual se dedica a la construcción y promoción de Centro Comercial City Mall en la 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.



M. G.

#### **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

### **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

M. G.

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 2023, es de US\$1,943 (2022: US\$2,339). Asimismo, el saldo de las cuentas por cobrar a Bienes Raíces Uni, S.A. es de US\$672,692 (2022: US\$672,692).

Al 31 de diciembre de 2023, el Emisor mantiene una cuenta por pagar a Unibank, S.A., por US\$3,122,962 (2022: US\$1,786,805). Esta cuenta no genera intereses.



M.G.



Al 31 de diciembre de 2023, el Emisor mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por US\$4,971,826 (2021: US\$4,978,684) y mantiene intereses por pagar por US\$3,958 (2022: US\$7,500), pagaderos semestralmente, con vencimiento el 21 de febrero de 2024 y 14 de diciembre de 2027, los cuales devengan intereses a tasas de interés del 1% y 2%.

Las cuentas por cobrar y pagar no tienen fecha de vencimiento, ni generan intereses.

|                                | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Activos:</b>                |                  |                  |
| Depósito en banco              | 1,943            | 2,339            |
| Cuentas por cobrar             | <u>672,692</u>   | <u>672,692</u>   |
| <b>Pasivos:</b>                |                  |                  |
| Cuentas por pagar              | <u>3,122,962</u> | <u>1,786,805</u> |
| Bonos corporativos por pagar   | <u>4,971,826</u> | <u>4,978,684</u> |
| Intereses acumulados por pagar | <u>3,958</u>     | <u>7,500</u>     |

## VI. TRATAMIENTO FISCAL

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

- a. Impuesto sobre la Renta,
- b. Impuesto de Timbres,
- c. ITBMS,
- d. Impuesto Complementario,
- e. Impuesto de Inmueble,
- f. Impuesto de aviso de Operación,
- g. Impuestos Municipales,
- h. Transferencia de Bienes Inmueble.

## VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

### A. RESUMEN DE LA ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

#### a. Acciones

El capital autorizado en acciones del Emisor está representado al 31 de diciembre de 2023, por 20,100 (2022: 20,100) acciones comunes nominativas con un valor de US\$ 100 (2022: US\$ 100) cada una. El saldo total del capital pagado en acciones es de US\$ 2,010,000 (2022: US\$ 2,010,000).

### B. DESCRIPCIÓN Y DERECHOS DE LOS TÍTULOS

#### a. Capital Accionario

Capital autorizado: 20,100 (2022; 20,100) acciones comunes nominativas con un valor de US\$ 100 (2022: 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 2023, 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\$



M.G.

2,500,000, a una tasa de interés del 1% 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, (2022: Serie A: US\$ 2,500,000, tasa de interés 4% anual y vencimiento en diciembre de 2027), y mantiene intereses por pagar por US\$ 3,958 (2022: US\$ 7,500). Las comisiones por emisión ascienden a US\$ 20,961 (2022: US\$ 21,316).

### 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

Top & Selected Properties, S.A.  
Resumen Financiero

| ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA        | 2023      | Comparativa<br>2023 - 2022 | 2022      | Comparativa<br>2022 - 2021 | 2021      | Comparativa<br>2021 - 2020 | 2020      |
|---------------------------------------|-----------|----------------------------|-----------|----------------------------|-----------|----------------------------|-----------|
| Total de Ingresos                     | 89,462    | 79,362                     | 10,100    | 10,100                     | -         | (30,105)                   | 30,105    |
| Total de Gastos                       | (184,105) | (387,859)                  | 203,754   | (5,365)                    | 209,119   | (136,494)                  | 345,613   |
| Utilidad o Pérdida antes de Impuestos | (94,643)  | 99,011                     | (193,654) | 15,465                     | (209,119) | 106,389                    | (315,508) |
| <b>BALANCE GENERAL</b>                |           |                            |           |                            |           |                            |           |
| Total Activos                         | 7,120,808 | 1,242,249                  | 5,878,559 | 192,035                    | 5,686,524 | (389,188)                  | 6,075,712 |
| Total Pasivos                         | 8,114,601 | 1,336,892                  | 6,777,709 | 385,689                    | 6,392,020 | (180,062)                  | 6,572,082 |
| Acciones Comunes                      | 2,010,000 | -                          | 2,010,000 | -                          | 2,010,000 | -                          | 2,010,000 |
| Patrimonio Total                      | (993,793) | (94,643)                   | (899,150) | (193,654)                  | (705,496) | (209,126)                  | (496,370) |
| <b>RAZONES FINANCIERAS</b>            |           |                            |           |                            |           |                            |           |
| Activos Corrientes/Pasivos Corrientes | (0.06)    | (0.06)                     | -         | (0.11)                     | 0.11      | (0.10)                     | 0.21      |
| Deuda Financiera/Patrimonio Neto      | (5.00)    | 0.54                       | (5.54)    | 1.51                       | (7.05)    | 2.98                       | (10.03)   |

## III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Adjunto ver Estados Financieros Auditados correspondientes al año 2023.

## 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 11 de diciembre de 2023 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 2023.

"En comité de Calificación de Riesgo, PCR decidió mantener la calificación de PABB al Programa de Bonos Corporativos de Top & Selected Properties, S.A. y modificar la perspectiva de 'negativa' a 'Estable' con información al 30 de junio de 2023. La calificación se fundamenta en el respaldo brindado por Grupo Unibank, S.A. del cual Top&Selected, S.A. es subsidiaria. Asimismo, se toma en cuenta el cese de las operaciones de la entidad por la evaluación del cierre, lo que provoca que existan pérdidas y que los índices de rentabilidad y liquidez se mantengan en niveles inadecuados, así como una ajustada cobertura sobre la deuda."

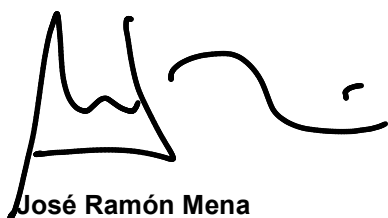
  
M. G.

| HISTORIAL DE CALIFICACIONES              |            |            |            |            |            |            |            |            |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Fecha de información                     | dic-19     | jun-20     | dic-20     | jun-21     | dic-21     | Jun-22     | Dic.22     | jun-23     |
| Fecha de comité                          | 09/10/2020 | 07/01/2021 | 03/06/2021 | 07/01/2021 | 03/06/2022 | 25/11/2022 | 26/06/2023 | 11/12/2023 |
| Programa de Bonos Corporativos Rotativos | paBBB-     | paBBB-     | paBB+      | paBB       | paBB       | paBB       | paBB       | paBB       |
| Perspectiva                              | Estable    | Estable    | Negativa   | Negativa   | Negativa   | Negativa   | Negativa   | Estable    |

## 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 2024 en la página de internet [www.topselectedproperties.com.pa](http://www.topselectedproperties.com.pa)

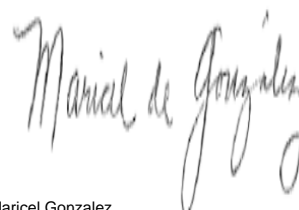


**José Ramón Mena**  
Representante legal



Maricel Gonzalez  
mié, 03/04/2024

**Maricel de González**  
Apoderada



M. G.

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

Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 e Informe de los Auditores Independientes del 3 de abril de 2024

*“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 2023**

| <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  
Accionista y Junta Directiva de  
**Top & Selected Properties, S.A.**

### **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 2023, 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 materiales.

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 2023, 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).

#### **Fundamentos de la opinión**

Llevamos a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con 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 las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada 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 2023, la Compañía tiene un déficit patrimonial de B/.993,793 (2022: déficit patrimonial de B/.899,150), y para el año terminado el 31 de diciembre de 2023, la Compañía tiene una pérdida del año por B/.94,642 (2022: pérdida por B/.193,654) y generó flujos de operaciones negativos por B/.74,328 (2021: flujos de operaciones negativos por B/.182,272), 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.

## **Deloitte.**

### **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 19% del total de activos al 31 de diciembre de 2023.

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 de la Compañía.

### **Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros**

Nuestros objetivos son obtener la seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto no tienen errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría llevada a cabo de acuerdo con las 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 José Araúz, Socio, y Doralis Oda, Gerente.



Deloitte, Inc.



José Araúz  
C.P.A. 0017-2023

3 de abril de 2024  
Panamá, Rep. de Panamá

## Top & Selected Properties, S.A.

### Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2023

(En balboas)

|   | Notas | 2023             | 2022             |
|---|-------|------------------|------------------|
| <b>Activos</b>                              |       |                  |                  |
| Depósito en banco                           | 5     | 1,943            | 2,339            |
| Cuentas por cobrar - compañías relacionadas | 4     | 672,692          | 672,692          |
| Mobiliario, equipo y mejoras, neto          | 6     | 107,167          | 119,889          |
| Propiedad de inversión                      | 7     | 1,348,145        | 1,348,145        |
| Activos mantenidos para la venta            | 8     | 4,869,126        | -                |
| Proyectos en ejecución                      | 8     | -                | 3,613,759        |
| Otros activos                               | 9     | 121,735          | 121,735          |
| <b>Total de activos</b>                     |       | <b>7,120,808</b> | <b>5,878,559</b> |
| <b>Pasivos y patrimonio</b>                 |       |                  |                  |
| <b>Pasivos</b>                              |       |                  |                  |
| Bonos corporativos por pagar                | 10    | 4,971,826        | 4,978,684        |
| Intereses por pagar - financiamientos       |       | 3,958            | 7,500            |
| Cuentas por pagar - compañías relacionadas  | 4     | 3,122,962        | 1,786,805        |
| Otros pasivos                               | 11    | 15,855           | 4,720            |
| <b>Total de pasivos</b>                     |       | <b>8,114,601</b> | <b>6,777,709</b> |
| <b>Patrimonio</b>                           |       |                  |                  |
| Acciones comunes                            | 12    | 2,010,000        | 2,010,000        |
| Déficit acumulado                           |       | (3,003,793)      | (2,909,150)      |
| <b>Total de patrimonio</b>                  |       | <b>(993,793)</b> | <b>(899,150)</b> |
| <b>Total de pasivos y patrimonio</b>        |       | <b>7,120,808</b> | <b>5,878,559</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 2023  
(En balboas)

|                             | Notas | 2023            | 2022             |
|-----------------------------|-------|-----------------|------------------|
| Otros ingresos              |       | 89,462          | 10,100           |
| <b>Ingresos</b>             |       | <b>89,462</b>   | <b>10,100</b>    |
| <b>Gastos</b>               |       |                 |                  |
| Gastos de intereses         |       | 110,417         | 152,083          |
| Gastos de comisiones        |       | 14,788          | 13,994           |
| Depreciación y amortización | 6     | 12,722          | 12,723           |
| Impuestos varios            |       | 18,291          | 3,781            |
| Honorarios profesionales    |       | 12,803          | 5,773            |
| Otros gastos                |       | 15,083          | 15,400           |
| <b>Total de gastos</b>      |       | <b>184,104</b>  | <b>203,754</b>   |
| <b>Pérdida del año</b>      |       | <b>(94,642)</b> | <b>(193,654)</b> |

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 2023  
(En balboas)

|  | <b>Acciones<br/>comunes</b> | <b>Déficit<br/>acumulado</b> | <b>Total</b> |
|--|-----------------------------|------------------------------|--------------|
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b> | 2,010,000                   | (2,715,496)                  | (705,496)    |
| Pérdida del año                          | -                           | (193,654)                    | (193,654)    |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b> | 2,010,000                   | (2,909,150)                  | (899,150)    |
| Pérdida del año                          | -                           | (94,642)                     | (94,642)     |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b> | 2,010,000                   | (3,003,792)                  | (993,792)    |

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 2023 (En balboas)

|  | Notas | 2023               | 2022             |
|--|-------|--------------------|------------------|
| <b>Actividades de operación:</b>                               |       |                    |                  |
| Pérdida del año  |       | (94,642)           | (193,654)        |
| Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo          |       |                    |                  |
| Depreciación   | 6     | 12,722             | 12,723           |
| Cambios en activos y pasivos de operación:                     |       |                    |                  |
| Aumento en otros activos                                       |       | -                  | -                |
| Aumento en otros pasivos                                       |       | 11,134             | (1,340)          |
| Gasto de intereses   |       | 110,417            | 152,083          |
| Efectivo generado de operaciones:                              |       |                    | -                |
| Intereses y comisiones pagadas                                 |       | (113,959)          | (152,083)        |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de operación        |       | <u>(74,328)</u>    | <u>(182,272)</u> |
| <b>Actividades de inversión:</b>                               |       |                    |                  |
| Activo mantenido para la venta                                 |       | (1,255,367)        | -                |
| Proyectos en ejecución   |       | -                  | (352,326)        |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión        |       | <u>(1,255,367)</u> | <u>(352,326)</u> |
| <b>Actividades de financiamiento:</b>                          |       |                    |                  |
| Disminución de bonos corporativos por pagar                    | 10    | (6,858)            | -                |
| Aumento en cuentas por pagar - relacionadas                    |       | <u>1,336,157</u>   | <u>387,030</u>   |
| Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento |       | <u>1,329,299</u>   | <u>387,030</u>   |
| Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo        |       | (396)              | (147,568)        |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año          |       | <u>2,339</u>       | <u>149,907</u>   |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>    | 5     | <u>1,943</u>       | <u>2,339</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 2023 (En balboas)

---

### 1. Información general

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

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

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

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

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

Los estados financieros que se acompañan han sido preparados sobre la base de un negocio en marcha. Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía tiene un déficit patrimonial de B/.993,793 (2022: déficit patrimonial de B/.899,150), y para el año terminado el 31 de diciembre de 2023, la Compañía tiene una pérdida del año por B/.94,642 (2022: pérdida por B/.193,654) y generó flujos de operaciones negativos por B/.74,328 (2021: flujos de operaciones negativos por B/.182,272), 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 su 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.
- Se realizó emisión de Serie C de bonos con vencimiento en Febrero 2029, para financiar el vencimiento de la Serie B en Febrero 2024.

### 2. Adopción de Normas internacionales de Información Financiera (NIIF´s) durante el período actual

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

#### ***Enmiendas a la IAS 1 Presentación de los estados financieros y Documento de Práctica 2 Realizando juicios sobre materialidad – Revelaciones de políticas contables***

La Compañía ha adoptado las enmiendas de la NIC 1 por primera vez en este año. La enmienda cambia los requerimientos en NIC 1 con respecto a las revelaciones de políticas contables. La enmienda reemplaza todas las menciones del término “políticas contables significativas” con “información de políticas contables materiales”.

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

### **Notas a los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)**

---

La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera en conjunto con otra información incluida en los estados financieros, puede razonablemente esperarse que sea de influencia en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general hacen, basados en dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en NIC 1 también se enmiendan para aclarar que la información relacionada con políticas contables de transacciones, otros eventos o condiciones inmateriales, no necesita ser revelada.

La información de políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, aún si el monto de los mismos es inmaterial. Sin embargo, no toda la información relacionada con políticas contables de transacciones materiales otros eventos o condiciones es por si misma material.

#### ***Enmiendas a la NIC 12 Impuestos a la utilidad - Impuestos diferidos a activos y pasivos que surgen de una sola transacción***

La Compañía ha adoptado las enmiendas a la NIC 12 por primera vez en este año. Las enmiendas introducen una excepción adicional a la excepción de reconocimiento inicial. De acuerdo con las enmiendas, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporales acumulables y deducibles iguales, para efectos fiscales. Dependiendo de la ley fiscal aplicable, las diferencias temporales acumulables y deducibles pueden surgir en el reconocimiento inicial de activos y pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta el resultado contable o fiscal.

Las enmiendas a la NIC 12 establecen que se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activos y pasivos relativos, considerando que el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo está sujeto a los criterios de recuperabilidad de NIC 12.

#### ***Enmiendas a IAS 8 Cambios en políticas contables, estimados y errores – Definición de estimación contable***

La Compañía ha adoptado las enmiendas a la NIC 8 por primera vez en este año. Las enmiendas reemplazan la definición de un “cambio en estimación contable” con la definición de “estimación contable”. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son montos monetarios en los estados financieros que no están sujetos a una certeza en su medición. La definición de un cambio en estimación contable fue eliminada.

Las nuevas normas no tienen impacto en los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2023.

#### ***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 2023, y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía. Los principales cambios de estas nuevas normas se presentan a continuación:

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

**Notas a los estados financieros  
para el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
(En balboas)

---

### ***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.

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 2024, con la aplicación anticipada permitida.

### ***Enmiendas a NIC 1 Presentación de estados financieros - Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)***

Las enmiendas especifican que solo los covenants que a una entidad se le requiera cumplir en o antes del final del período de reporte, afectan a el derecho de la entidad de diferir el pago del pasivo al menos por doce meses después de la fecha de reporte (y por lo tanto deben ser considerados en evaluar la clasificación de un pasivo como corriente y no corriente). Dichos covenants afectan si los derechos existen al final del período de reporte, incluso si el cumplimiento con el covenants es evaluado solo después de la fecha de reporte (por ejemplo un covenants basado en la posición financiera de la entidad a la fecha de reporte que está evaluada para cumplimiento solo después de la fecha de reporte).



## Top & Selected Properties, S.A.

### Notas a los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

---

El IASB también especifica que el derecho de diferir el pago de un pasivo al menos por doce meses después de la fecha de reporte no es afectado si la entidad solo tiene que cumplir con un covenants después del período de reporte. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir el pago de un pasivo esta sujeto al cumplimiento de covenants dentro de doce meses después de la fecha de reporte, dicha entidad revela la información que haga que los usuarios de los estados financieros entiendan el riesgo de que los pasivos sean pagados dentro de los doce meses después del período de reporte. Esto incluiría información acerca de los covenants (incluyendo la naturaleza de los covenants y cuando la entidad requiere cumplirlos), el valor en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si hay alguna, eso indica que la entidad puede tener dificultad para cumplir con los covenants.

Las enmiendas son aplicadas de manera retrospectiva por períodos de reporte anual que comiencen en o después del 1 de enero de 2024.

#### ***Enmiendas a NIC 7 estado de flujos de efectivo y NIIF 7 Estados financieros : Revelaciones – Acuerdos de proveedores de financiamiento***

Las enmiendas adicionan una revelación en NIC 7 estableciendo que, una entidad requiere revelar información sobre acuerdos de proveedores de financiamiento, que permitan al usuario de los estados financieros evaluar los efectos de dichos acuerdos en los pasivos y flujos de la efectivo de la entidad. En adición, NIIF 7 fue enmendada para adicionar los acuerdos de financiamiento de proveedores como un ejemplo dentro de los requerimientos para revelar información sobre la exposición de la Entidad a riesgos de concentración y de liquidez.

El término “acuerdos de proveedores de financiamiento” no esta definido. En su lugar, las enmiendas describen las características de un acuerdo por el cual a una entidad se le requeriría proveer información.

Para cumplir el objetivo de la revelación, se requiere que una entidad revele en forma agregada para sus acuerdos de proveedores de financiamiento:

- Los términos y condiciones de los acuerdos.
- El valor en libros y otras líneas en los estados de posición financiera de la entidad en las que se presenten los pasivos relativos a los acuerdos.
- El valor en libros y otras líneas por las que los proveedores han recibido pago de los proveedores de financiamiento.
- Rangos de días de pago para ambos, los pasivos financieros que son parte del acuerdo de proveedores de financiamiento y las cuentas por pagar comparables que no son parte de los acuerdos de proveedores de financiamiento.
- Información de riesgo de liquidez.

Las enmiendas contienen consideraciones de transición específicas para el primer período anual de reporte en el que la entidad aplique las enmiendas. Es aplicable para períodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2024.

#### ***Enmiendas a NIIF 16 Arrendamientos – Pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento en vía de regreso***

Las enmiendas a NIIF 16 adicionan requerimientos subsecuentes de medición para transacciones de venta y arrendamiento en vía de regreso que satisfacen los requerimientos de la NIIF 15 para que sean registrados como una venta. Las enmiendas requieren que el vendedor-arrendatario determine pagos de arrendamiento o pagos de arrendamiento revisados tales que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario después de la fecha de comienzo del arrendamiento.

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

### **Notas a los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)**

---

Las enmiendas no afectan la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendatario relativos a la terminación parcial o total de un arrendamiento. Sin estos nuevos requerimientos, un vendedor -arrendatario podría haber reconocido una ganancia en el derecho de uso que retiene, solamente por la remediación del pasivo por arrendamiento (por ejemplo, después de una modificación a un arrendamiento o cambio en el término de un arrendamiento) aplicando los requerimientos generales en NIIF 16. Esto podría haber ocurrido particularmente en el caso de arrendamientos en vía de regreso que incluyan pagos de arrendamiento que no dependan de un índice o tasa.

Como parte de las enmiendas, el IASB modificó un ejemplo ilustrativo en NIIF 16 y adicionó un nuevo ejemplo para ilustrar la medición subsecuente de un activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso con pagos variables que no dependen de un índice o tasa. Los ejemplos ilustrativos también aclaran que el pasivo que surge de una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso que califica como una venta conforme a NIIF 15, es un pasivo por arrendamiento.

La aplicación anticipada es permitida. Si un vendedor-arrendatario aplica las enmiendas en forma anticipada se debe revelar este hecho.

Un vendedor-arrendatario aplica las enmiendas retrospectivamente de acuerdo con la NIC 8 para transacciones de venta y arrendamiento en vía de regreso en las que entre después de la fecha inicial de aplicación, que es definida como el comienzo del período de reporte anual en el que la entidad aplicó inicialmente la NIIF 16.

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.

## Top & Selected Properties, S.A.

### Notas a los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

---

#### Activos financieros

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

#### Deterioro de activos financieros

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

#### Reversión de deterioro

Si en un período subsecuente, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución pudiera ser objetivamente relacionada con un evento ocurrido después de que el deterioro fue reconocido, la pérdida previamente reconocida por deterioro es revertida 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.

#### 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.

## Top & Selected Properties, S.A.

### Notas a los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

---

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.

#### **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.

## Top & Selected Properties, S.A.

### Notas a los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

---

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior al 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, son valuados al menor entre el valor en libros y el valor razonable menos los costos de venta.

#### **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.
- 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.

## Top & Selected Properties, S.A.

### Notas a los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

- 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:

|                            | 2023             |                  | 2022             |                  |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                            | Valor en libros  | Valor razonable  | Valor en libros  | Valor razonable  |
| <b>Activos</b>             |                  |                  |                  |                  |
| Depósitos en banco         | 1,943            | 1,943            | 2,339            | 2,339            |
|                            | <u>1,943</u>     | <u>1,943</u>     | <u>2,339</u>     | <u>2,339</u>     |
| <b>Pasivos</b>             |                  |                  |                  |                  |
| Bono corporativo por pagar | 4,971,826        | 4,935,142        | 4,978,684        | 5,109,350        |
|                            | <u>4,971,826</u> | <u>4,935,142</u> | <u>4,978,684</u> | <u>5,109,350</u> |

| 2023                         | Nivel 1  | Nivel 2  | Nivel 3          | Total            |
|------------------------------|----------|----------|------------------|------------------|
| <b>Activos:</b>              |          |          |                  |                  |
| Depósito en banco            | -        | -        | 1,943            | 1,943            |
|                              | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>1,943</u>     | <u>1,943</u>     |
| <b>Pasivos:</b>              |          |          |                  |                  |
| Bonos corporativos por pagar | -        | -        | 4,935,142        | 4,935,142        |
|                              | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>4,935,142</u> | <u>4,935,142</u> |

| 2022                         | Nivel 1  | Nivel 2  | Nivel 3          | Total            |
|------------------------------|----------|----------|------------------|------------------|
| <b>Activos:</b>              |          |          |                  |                  |
| Depósito en banco            | -        | -        | 2,339            | 2,339            |
|                              | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>2,339</u>     | <u>2,339</u>     |
| <b>Pasivos:</b>              |          |          |                  |                  |
| Bonos corporativos por pagar | -        | -        | 5,109,350        | 5,109,350        |
|                              | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>5,109,350</u> | <u>5,109,350</u> |

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

| Instrumentos financieros   | Técnica de valoración                               | Nivel |
|----------------------------|---|-------|
| Bonos corporativos locales | Flujos de efectivo descontado con tasa de descuento | 3     |

## Top & Selected Properties, S.A.

### Notas a los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

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

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

|                               | 2023      | 2022      |
|-------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Activos:</b>               |           |           |
| Depósito en banco             | 1,943     | 2,339     |
| Cuentas por cobrar            | 672,692   | 672,692   |
| <b>Pasivos:</b>               |           |           |
| Cuentas por pagar             | 3,122,962 | 1,786,805 |
| Bonos corporativos por pagar  | 4,971,826 | 4,978,684 |
| Inereses acumulados por pagar | 3,958     | 7,500     |
| <b>Ganancia o pérdida</b>     |           |           |
| Ingresos por alquiler         | 26,116    | 10,100    |

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía tiene una cuenta por cobrar a Bienes Raíces Uni, S.A., por B/.672,692 (2022: B/.672,692) y una cuenta por pagar a Unibank, S.A., por B/.3,122,962 (2022: B/.1,786,805). Estas cuentas no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.

Al cierre del 31 de diciembre de 2023, la Compañía mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por B/.4,971,826 (2022: B/.4,978,684), y mantienen intereses por pagar por B/.3,958 (2022: B/.7,500), con vencimiento el 14 de diciembre de 2027 y 21 de febrero de 2024; y devengan tasas de: 1% y 2%, respectivamente.

#### 5. Depósito en banco

La Compañía mantiene una cuenta corriente en Unibank, S.A., cuyo saldo al 31 de diciembre de 2023, es de B/.1,943 (2022: B/.2,339).

#### 6. Mobiliario, equipo y mejoras

| 2023                           | 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              | 134,567                          | 21,400               | 36,219   | 192,186        |
| Gasto del año                  | 12,722                           | -                    | -        | 12,722         |
| Al final del año               | 144,108                          | 21,400               | 36,219   | 204,908        |
| <b>Saldo neto</b>              | <b>110,348</b>                   | <b>-</b>             | <b>-</b> | <b>107,167</b> |

## Top & Selected Properties, S.A.

### Notas a los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

| 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> |

#### 7. Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2023, las propiedades de inversión comprenden inmuebles para arrendamiento.

Con fecha 12 de diciembre de 2023, 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, por lo cual no hubo cambios que registrar contablemente.

#### 8. Activos mantenidos para la venta

La Compañía, al 31 de diciembre de 2023, mantiene activos para la venta por B/.4,869,126 (2022: B/.0), los cuales se está realizando todos los trámites necesarios para proceder con la venta a corto plazo, los cuales se componen de propiedades recibidas en dación. Al 31 de diciembre de 2022, B/.3,613,759 se encontraban en proceso de adquisición por remate, presentados como Proyecto en ejecución.

#### 9. Otros activos

El detalle de otros activos se resume a continuación :

|   | 2023           | 2022           |
|---|----------------|----------------|
| Depósitos en garantía                     | 200            | 200            |
| Créditos fiscales                         | 29,378         | 29,378         |
| Impuestos y gastos pagados por anticipado | 92,157         | 92,157         |
|   | <u>121,735</u> | <u>121,735</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.



## Top & Selected Properties, S.A.

### Notas a los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

Al 31 de diciembre de 2023, los bonos corporativos que mantiene la compañía se resumen a continuación:

|   | Tasa | Vencimiento | 2023      | 2022      |
|---|------|-------------|-----------|-----------|
| Serie A                                     | 1%   | dic-2027    | 2,500,000 | 2,500,000 |
| Serie B                                     | 2%   | feb-2024    | 2,500,000 | 2,500,000 |
| Total Bonos corporativos bruto              |      |             | 5,000,000 | 5,000,000 |
| Menos comisiones                            |      |             | (23,491)  | (21,316)  |
| Total Bonos corporativos neto de comisiones |      |             | 4,971,826 | 4,978,684 |
| Intereses por pagar - financiamientos       |      |             | 3,958     | 7,500     |
| Total Bonos corporativos                    |      |             | 4,975,784 | 4,986,184 |

Al 31 de diciembre de 2023 los gastos y comisiones de las emisiones de bonos son B/.23,491 (2022: B/.21,316).

#### 11. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

|                     | 2023   | 2022  |
|---------------------|--------|-------|
| Impuestos por pagar | 5,690  | -     |
| Cuentas por pagar   | 10,165 | 4,720 |
|                     | 15,855 | 4,720 |

#### 12. Acciones comunes

El capital autorizado en acciones de la Compañía está representado al 31 de diciembre de 2023, por 20,100 (2022: 20,100) acciones comunes nominativas con un valor de B/.100 (2022: B/.100) cada una. El saldo total del capital pagado en acciones es de B/.2,010,000 (2022: 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 2023, 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.

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

### **Notas a los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)**

---

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.

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

La Compañía ha evaluado los eventos posteriores al cierre del 31 de diciembre 2023, 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, excepto por lo siguiente:

Durante el mes de febrero 2024 venció la Serie B de bonos por B/.2,500,000, y se emitió deuda por el mismo monto a tasa de 1% con vencimiento en febrero 2029.

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

Los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre del 2023, fueron autorizados por la Gerencia de la Compañía y aprobados para su emisión el 3 de abril de 2024.

\* \* \* \* \*



800



NOTARÍA SEXTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintiséis (26) días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), ante mí, Licenciado **RAUL IVAN CASTILLO SANJUR**, Notario Público Sexto del Circuito Notarial de Panamá, con cédula cuatrocientos cincuenta y siete-setecientos veinticinco (4-157-725), 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 ALEJANDRO ROZO URIBE**, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cedula de identidad personal número N- veinte- mil trescientos diecisiete (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 (31) de marzo de dos mil veintitrés (2023). -----

**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

SMV

1

1

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

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

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

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

24 **SEXTO:** Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de  
25 cambios significativos en los controles internos de **TOP & SELECTED PROPERTIES S.A.**, o  
26 cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la  
27 fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o  
28 debilidades de importancia dentro de la empresa.-- El suscrito Notario deja constancia que esto fue lo  
29 declarado, que se hizo en forma espontánea, que no hubo interrupción alguna y que la presente  
30 declaración le fue leída al compareciente en presencia de los testigos: **CLIFFORD BERNARD GORDON**



NOTARÍA SEXTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

con cédula de identidad personal número uno-diecinove-mil trescientos diecisiete (1-19-1317) y **CARLOS CALERO**, con cédula de identidad personal número ocho-novecientos cincuenta y ocho-mil quinientos ochenta y uno (8-958-1581), ambos mayores de edad, panameños, vecinos 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

*[Handwritten signature of José Ramón Mena Mauriz]*

**JOSÉ RAMÓN MENA MAURIZ**

*[Handwritten signature of Sion Cohen]*

**SION COHEN**

*[Handwritten signature of John Alejandro Rozo Uribe]*

**JOHN ALEJANDRO ROZO URIBE**

*[Handwritten signature of Maricel Cecilia de León Andrade de González]*

**MARICEL CECILIA DE LEÓN ANDRADE DE GONZALEZ**

TESTIGOS

*[Handwritten signature of Clifford Bernard Gordon]*

**CLIFFORD BERNARD GORDON**

*[Handwritten signature of Carlos Calero]*

**CARLOS CALERO**

*[Handwritten signature of Lic. Raúl Iván Castillo Sanjurjo]*  
**LIC. RAÚL IVÁN CASTILLO SANJURJO**  
NOTARIO PÚBLICO SEXTO



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

