Top & Selected Properties, S.A.

Panamá, 22 de febrero de 2022

Señores
Superintendencia del Mercado de Valores
Ciudad Panamá

Atención: Lic. Julio Javier Justiniani
Superintendente

Estimados Señores:

Por este medio les informamos que la agencia Pacific Credit Rating otorgó la calificación (pa)BB con perspectiva Negativa al programa Rotativo de Bonos Corporativos de Top & Selected Properties, S.A., con estados financieros no auditados al 30 de junio de 2021.

Atentamente,

por Manuel de González

José Ramón Mena Mauriz
Presidente
Representante Legal

Avenida Balboa, Edificio Grand Bay Tower

Tel: (507) 297-6000 / Fax (507) 223-3149

Top & Selected Properties, S.A.
Programa de Bonos Corporativos Rotativos

Comité No. 02/2022

Informe con EEFF no auditados a junio 2021	**Fecha de comité:** 07 de enero de 2022
Periodicidad de actualización: Semestral	Sector Inmobiliario/Panamá

Equipo de Análisis

Rodrigo Herrera rherrera@ratingspcr.com	Donato Rivas drivas@ratingspcr.com	(502) 6635-2166

HISTORIAL DE CALIFICACIONES

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

Significado de la calificación

Categoría BB: Emisiones situadas por debajo del grado de inversión. Se estima que su flexibilidad financiera pudiera limitar su cumplimiento al vencimiento. La calidad de estas emisiones puede fluctuar con frecuencia, por lo que se consideran especulativas.

Con el propósito de diferenciar las calificaciones domésticas de las internacionales, se ha agregado una (PA) a la calificación para indicar que se refiere sólo a emisores/emisiones de carácter doméstico a efectuarse en el mercado panameño. Estas categorizaciones podrán ser complementadas si correspondiese, mediante los signos (+/-) mejorando o desmejorando respectivamente la calificación alcanzada entre las categorías AA y B.

La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. La calificación otorgada o emitida por PCR constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago de este; ni estabilidad de su precio y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente calificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Calificadora.

Racionalidad

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

Perspectiva

Negativa

Resumen Ejecutivo

La calificación de riesgo otorgada al Programa de Bonos Corporativos Rotativos de Top & Selected Properties, S.A. se basó en la evaluación de los siguientes aspectos:

- **Reducción de ingresos y de actividades operativas.** A la fecha de análisis, no registraron ingresos por operaciones de Top & Selected Properties S.A., por su parte los gastos totalizaron B/. 100.4 miles, lo que representó una disminución interanual de -2.7%. y dichos gastos están conformados principalmente por los gastos por intereses 75.1%, depreciación y amortización 8.9%, gastos por comisiones 7.4% y otros gastos 7%. Derivado de lo anterior, la pérdida neta del periodo fue de -B/. 100.4 miles, provocado por no registrar ingresos operativos. Es importante mencionar que, debido a la reestructuración realizada por parte del grupo, la empresa tiene previsto el cierre de sus operaciones a diciembre 2021, lo que ha traído como consecuencia la reducción de sus ingresos, por lo tanto, no han generado utilidades.

- **Bajos indicadores de liquidez** Top & Selected Properties, S.A. registró una liquidez inmediata de 17.2%, lo cual significó un aumento respecto al año anterior (junio 2020: 16.3%) ocasionado por la disminución en mayor medida de los pasivos corrientes (-11.9%) que la disminución por los depósitos en el banco (-9.3%). Por otra parte, el flujo de efectivo derivado de las operaciones de la empresa resultó negativo totalizando -B/. 91.5 miles, sin embargo, pudo

hacerle frente debido al efectivo acumulado al inicio del periodo, por lo que el efectivo neto al final de junio 2021 totalizó B/. 240.3 miles. Dicho flujo fue negativo debido a que no se registraron ingresos de las operaciones.

- **Reducción de cobertura sobre la deuda:** La compañía realizó proyecciones financieras para un período de 7 años donde la cobertura de EBITDA sobre gastos financieros totales promedia una cobertura de -0.15 veces, la cobertura está debajo de 1 lo que limita la capacidad de pago de intereses sobre la deuda. Por su parte, la cobertura sobre el servicio de la deuda total es de -0.005 veces por lo que la Empresa no cuenta con la capacidad para cubrir con sus obligaciones financieras. Asimismo, el emisor mantiene arrendamientos y subarrendamientos con empresas de su Grupo, por lo que el pago de intereses y capital de la emisión dependen de los ingresos que reciba de sus arrendadores. Cabe mencionar que en las proyecciones no proyectan los ingresos, ya que la continuidad de la empresa está siendo evaluada.

- **Respaldo del Grupo.** Está respaldado por los recursos financieros generales del Emisor, quien tiene una estrecha relación con el suscriptor inicial (Unibank, S.A.) considerando que ambos son 100% subsidiarias de Grupo Unibank, S.A.

Factores Clave

Factores que pudieran mejorar la calificación:

- Reactivación de las operaciones de la empresa, generando más ingresos por arrendamiento.

Factores que pudieran desmejorar la calificación:

- Que no haya soporte del grupo para el pago de sus obligaciones.

Limitaciones a la calificación

Limitaciones encontradas: No se encontraron limitaciones en la información recibida.
Limitaciones potenciales (Riesgos Previsibles): i). Riesgo latente por la pandemia Covid-19 en caso de que el gobierno panameño solicite periodos extendidos de cuarentena del país reduciendo el dinamismo de economía y el sector inmobiliario.

Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la metodología para Calificación de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores (Panamá) con fecha 9 de noviembre de 2017.

Información utilizada para la calificación

- **Información financiera:** Estados financieros consolidados de Top & Selected Properties, S.A. a junio 2021; Estados Financieros de Grupo Unibank, S.A y subsidiarias, auditados a junio 2021.
- **Proyecciones financieras:** Proyecciones financieras elaboradas por Top & Selected Properties.
- **Emisión.** Prospecto Informativo de Bonos Corporativos Rotativos.

Hechos de Importancia

- En marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró al brote del nuevo coronavirus (COVID -19) como una pandemia, que continúa propagándose en todo el mundo. Como consecuencia de las medidas y restricciones tomadas por el gobierno panameño para tratar de frenar la propagación del virus, la economía se ha visto afectada al cierre del año 2020.
- A diciembre 2021, se contempla el cierre de las operaciones de Top & Selected Properties, S.A.

Contexto Económico

Se prevé que a finales del año 2021 la economía mundial se expandirá un +5.6%, siendo este el ritmo posterior a una recesión económica más acelerado en los últimos 80 años debido en gran medida al fuerte repunte de algunas economías principales. Según las perspectivas del Banco Mundial a junio de 2021, muchos mercados emergentes y en vías de desarrollo seguirán luchando contra los efectos adversos de la pandemia COVID-19. A pesar de la reactivación económica, se espera que la producción mundial presente una reducción interanual alrededor de 2.0%, siendo inferior a las proyecciones realizadas antes de la pandemia. Para 2022 las pérdidas de ingresos per cápita no se habrán revertido para aproximadamente dos tercios de los mercados emergentes y economías en desarrollo. Entre las economías de ingreso bajo, en donde la vacunación se ha retrasado, los efectos de la pandemia han anulado los logros obtenidos en materia de reducción de la pobreza y han agravado la inseguridad y otros problemas de largo plazo.

Según el Fondo Monetario Internacional (FMI) Las recientes presiones sobre los precios en gran parte reflejan la inusual evolución relacionada con la pandemia y los desajustes transitorios entre la oferta y la demanda. Se prevé que la inflación regrese a los rangos que se registraban antes de la pandemia en la mayoría de los países en 2022 una vez que estas perturbaciones vayan quedando reflejadas en los precios, pero persiste una gran incertidumbre. También se prevé que la inflación sea elevada en algunas economías emergentes y en desarrollo, debido en parte al alto nivel de los precios de los alimentos. Los bancos centrales examinan detenidamente las presiones transitorias sobre la inflación con el fin de evitar un endurecimiento de las políticas hasta que se tenga una idea más clara de la dinámica subyacente de los

precios. La comunicación clara por parte de los bancos centrales sobre las perspectivas de la política monetaria es fundamental para conformar las expectativas de inflación y salvaguardarse de un endurecimiento prematuro de las condiciones financieras. No obstante, existe el riesgo de que las presiones transitorias se vuelvan más persistentes y los bancos centrales posiblemente necesiten tomar medidas preventivas.

Para la región de América Latina y el Caribe, según La Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), se estima un crecimiento promedio para la región en 2021 a 5,2%, cifra que denota un rebote desde la profunda contracción de 6,8% registrada en 2020 como consecuencia de los efectos adversos producidos por la pandemia de COVID-19. Sin embargo, según lo indicado por la Organización de las Naciones Unidas (ONU), esta expansión no alcanzará para asegurar un crecimiento sostenido ya que los impactos sociales de la crisis y los problemas estructurales de la región se han agudizado y se prolongarán durante la etapa de recuperación. El Banco Mundial indica que la región de América Latina y el Caribe es la más afectada por la pandemia COVID-19, causando un impacto a largo plazo sobre las diferentes economías. a pesar del fuerte impacto, se prevé una mejora en las perspectivas económicas para América Latina y el Caribe este año. Tras una caída del Producto Interno Bruto regional del 6,7% (excluyendo Venezuela) registrada en 2020, se espera una vuelta al crecimiento de un 4,4% en 2021.

A junio 2021, el índice mensual de actividad económica (IMAE) registro un crecimiento de +21.91%, en comparación de junio 2020. De igual manera, el índice mensual de actividad económica (IMAE) acumulado de enero a junio 2021, presentó un aumento de +4.85% en comparación del mismo período del año 2020. Esto representa un comportamiento positivo en la economía panameña, mostrando un proceso de recuperación tras el impacto de la pandemia COVID-19.

En ese sentido, los sectores económicos que presentaron un incremento fueron la pesca (+15.3%), explotación de minas y canteras (+71.2%) y las actividades de servicios sociales y de salud privada (+4.6%). Por otra parte, muchos sectores continuaron con una tendencia negativa dentro de los cuales se pueden destacar los siguientes: hoteles y restaurantes (-54.9%), otras actividades comunitarias, sociales y personales (-48.4%), construcción (-35.1%), hogares privados con servicio doméstico (-20.7%), actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler (-20.4%) y transporte, almacenamiento y comunicaciones (-10.6%). Bajo esta misma tendencia, pero en menor proporción se presentan los siguientes sectores: suministro de electricidad, gas y agua (-8.6%), enseñanza privada (-7.1%), intermediación financiera (-4.3%) comercio por mayor y al por menor (-3.4%) e industrias manufactureras (-2.5%).

La economía panameña sufrió una pronunciada contracción, registrando una caída en la producción de 17.9% en 2020, derivado de las estrictas medidas de contención y restricciones a la movilidad para combatir la pandemia. No obstante, la reactivación de la economía global y políticas macroeconómicas favorables han contribuido a la recuperación económica. El panorama para 2021 es optimista, aunque ante la continua incertidumbre mundial, particularmente a causa del surgimiento de nuevas cepas de COVID-19, existe el riesgo de una tendencia negativa. Como cobertura en contra de estos potenciales factores y riesgos externos, Panamá solicitó una línea de precaución y liquidez por dos años, la cual fue aprobada por la junta directiva del FMI en enero de 2021, por un monto equivalente a 500.0% de la cuota o US$2.7 mil millones. La prioridad del gobierno es proteger las vidas y salud de la población mediante un programa de vacunación que facilite la sostenibilidad de la reapertura económica y darle continuidad a las políticas públicas que permitan estimular la recuperación económica y a reforzar las reformas sociales para garantizar un crecimiento sostenible e incluyente.

Contexto Sector

Al segundo trimestre de 2021, según datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá (INEC), el sector de construcción presentó un aumento interanual significativo de 4.9 veces, posicionándose en B/.920 millones en comparación a lo registrado a junio de 2020 (B/.156.1 millones), el comportamiento de este sector tiene una tendencia de crecimiento, pero se estima que la reactivación de dicho sector quizás se vea con mayor impacto en el segundo semestre del año 2021. Aunque los indicadores de construcción muestran que se está recuperando, están muy por debajo del nivel de 2019. El desempeño de la actividad se vio fuertemente afectada tanto en obras públicas como privadas

Según la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de Panamá (CCIAP), en enero 2021, el área de construcción en m2 se redujo en 71.5%, por la baja en las obras residenciales en 78.7% y las no residenciales en 39.0%. Para el mes de enero no hay data disponible sobre la producción de concreto premezclado y de cemento gris. El mercado de bienes raíces de Panamá, está compuesto de tres sectores, los cuales son segregados dependiendo de la utilización final de los inmuebles:

- Residencial: El sector de bienes raíces residenciales se caracteriza principalmente por la venta y alquiler de casas y apartamentos.
- Comercial: El sector de bienes raíces comercial, está vinculado a la venta y alquiler de locales comerciales y de oficinas.
- Industrial: El sector de bienes raíces industrial, está compuesto principalmente de fábricas plantas productoras, procesadoras y galeras, entre otros.

El sector inmobiliario de Panamá se encuentra en acciones que ha impulsado el gobierno para la reactivación económica en todos los sectores. Entre ellas ha emitido leyes y decretos que facilitan la buena inversión, como la ley Emma (de sede

de multinacionales), asimismo, la ley de arrendamiento financiero de bienes inmuebles, y también la aprobación de seis nuevas zonas francas.

Análisis de la institución

Reseña

Top & Selected Properties, S.A., es una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá constituida en el Registro Público en la sección mercantil con la ficha No. 687764 y documento No. 1707124, del 8 de enero de 2010. Dicha compañía se dedica principalmente a administrar o arrendar las propiedades inmobiliarias del Grupo.

La compañía es 100% subsidiaria 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. Uni B&T Holdings, Inc. no registra operaciones y su única actividad es la relacionada a 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.

La mayor parte de los ingresos por alquiler de Top & Selected Properties son con Unibank, S.A., y además cuenta con el respaldo financiero de su casa matriz. El domicilio comercial se encuentra en Marbella, Avenida Balboa Edificio P.H. Grand Bay Tower, apartamento 1, Panamá, República de Panamá.

Gobierno Corporativo

Top & Selected Properties, S.A. es una persona jurídica bajo la denominación de Sociedad Anónima. Desde el 2010, el capital social de la compañía era de B/. 10,000, dividido en 100 acciones con un valor nominal de B/. 100 cada una; sin embargo, a partir de diciembre 2017 se procedió a aumentar el capital por B/. 2 millones por parte de Uni B&T Holding, con el objetivo de dotar a la compañía del equilibrio patrimonial necesario y los recursos financieros para su funcionamiento. Por lo tanto, actualmente el capital autorizado está representado por 20,100 acciones comunes nominativas con un valor de B/. 100 cada una. Asimismo, Top & Selected Properties cuenta con un único accionista, siendo Grupo Unibank, S.A. antes Uni B&T Holding, Inc., quien posee el 100% de las acciones. La estructura accionaria actual se muestra en la siguiente tabla.

Accionista	Participación
Grupo Unibank, S.A.	**100%**
Total	**100%**

Fuente: Grupo Unibank, S.A. / **Elaboración**: PCR

La Junta General de Accionistas constituye el poder supremo de la sociedad, pero en ningún caso podrá por un voto de mayoría, privar a los accionistas de sus derechos adquiridos. En este sentido, la Asamblea General de Accionistas se reúne en sesión ordinaria, por lo menos una vez al año y podrán realizarse reuniones extraordinarias para tocar temas específicos. Además, 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.

Por su parte, en lo referente a los negocios de la sociedad, estos serán administrados y dirigidos por la Junta Directiva, la cual contará con no menos de tres (3) ni más de cinco (5) directores, pero el número de miembros podrá ser aumentado por la Junta General de Accionistas. A la fecha, la Junta Directiva está integrada por nueve (9) miembros, los cuales son nombrados por el Directorio, con la ratificación por parte de la mayoría de los miembros de la Asamblea de Accionistas en reunión ordinaria o extraordinaria. En este sentido, los Dignatarios serán un presidente, un secretario y un tesorero, quienes son nombrados por la Junta Directiva, no obstante, la entidad podrá tener cualesquiera otros dignatarios que la Junta Directiva determine. A continuación, se presenta la estructura del Directorio:

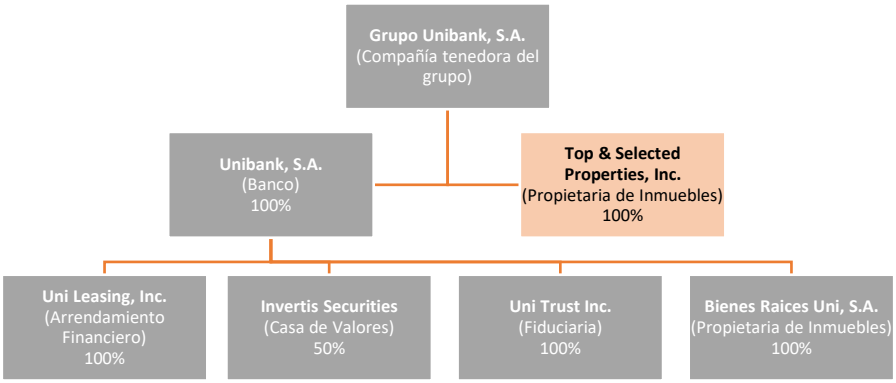
DIRECTORIO

Nombre	Puesto
José Ramón Mena	Presidente
Mayer Miro Yohoros	Secretario
Ziad Issa	Tesorero
Moussa Attie	Director
Moderchai Ashkenazi	Director
Sión Cohen	Director
Moisés Azrak	Director
David Btesh	Director
Ezra Ofer Benzion	Director

Fuente: Top & Selected Properties, S.A./**Elaboración**: PCR

Grupo Económico
Grupo Unibank, S.A., es una sociedad registrada bajo las leyes de la República de Panamá, en el Registro Público en la sección mercantil con ficha No.682912 y documento No.1712451 del 15 de enero de 2010. En Resolución No.S.B.P 0158-2019, de fecha 23 de agosto de 2019, la Superintendencia de Bancos de Panamá, autorizó a Uni B&T Holdings, Inc. a cambiar su razón social por la de Grupo Unibank, S.A. Esta sociedad, antes Uni B&T Holding, Inc., no registra operaciones y la única actividad es la relacionada con la inversión en acciones que mantiene sobre las compañías subsidiarias, Unibank, S.A. y Top & Selected Properties, S.A., de la cual es tenedora del 100% de las acciones con derecho a voto.

ESTRUCTURA DEL GRUPO ECONÓMICO



Fuente: Grupo Unibank, S.A./**Elaboración**: PCR

Operaciones y Estrategias

Operaciones
Según el 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, a comprar, vender, transferir, disponer, negociar, financiar, permutar, poseer, dar o tomar en comisión, hipoteca, prenda, arrendamiento, uso, usufructo, o anticresis, toda clase de bienes, sean muebles o inmuebles. Top & Selected Properties, S.A. se dedica principalmente a la administración o arrendamiento, y compraventa de propiedades muebles o inmuebles del Grupo Unibank, S.A.

Estrategias corporativas
La compañía se financia única y exclusivamente a través de su propio Grupo. Además, en mayo de 2016, Top & Selected Properties adquirió un bien inmueble ubicado en Albrook Mall, a través de un préstamo que le otorgó Unibank, S.A. En este sentido, con los fondos de la primera emisión de Bonos Corporativos se canceló dicho préstamo.

La empresa tiene un contrato de arrendamiento con el dueño del edificio Grand Bay Tower, donde alquila cuatro pisos y estacionamientos. En el cuarto piso tiene dos locales, uno alquilado por Invertis Securities, S.A. y el otro por un tercero y los otros tres pisos están siendo alquilados por Unibank, S.A. Además, alquila varios estacionamientos en el mismo edificio. Con lo que respecta al local en Albrook Mall, fue alquilado por una empresa que no pertenece al Grupo.

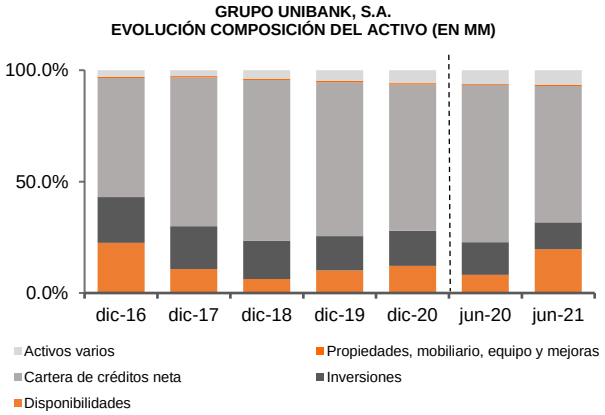
Posición competitiva
Las actividades de Top & Selected Properties pertenecen a la industria inmobiliaria, sector de la economía panameña con altas perspectivas de crecimiento sostenido para los próximos años. A la fecha, se encuentran 1,330 personas jurídicas registradas como corredores de bienes raíces,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

Análisis Financiero

Grupo Unibank S.A y Subsidiarias

Activos
A junio 2021, los activos de Grupo Unibank, S.A. y subsidiarias totalizaron B./ 545.3 millones (junio 2020: B./ 521.9 millones), teniendo un aumento interanual de 4.5%, esto debido al crecimiento de las disponibilidades en 152.2%, otros activos (+12.1%) y propiedad, planta y equipo (+9.5%). Por otro lado, hay una disminución de las inversiones (-13.9%) provocado por los decrementos tanto de valores para la venta (-14.3%) y los valores para su vencimiento (-11.2%).

Como consecuencia del aumento de las disponibilidades (+152.2%), la liquidez inmediata de la Holding ascendió a 26.6%, mostrando una mejora respecto al periodo anterior (junio 2020: 10.9%). De la misma manera, la liquidez legal ascendió a 54.2% (junio 2020: 46.4%). De tal forma, la entidad mantiene adecuados niveles de liquidez, mejorando su posición respecto al periodo anterior.

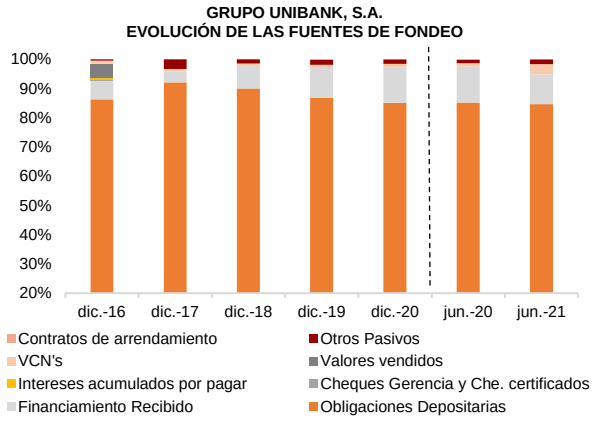


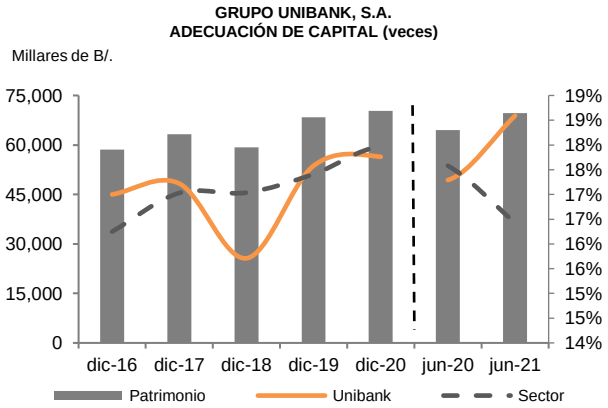
Fuente: Grupo Unibank, S.A. / **Elaboración:** PCR

Pasivos y Patrimonio

A la fecha de análisis, el total de pasivos de Grupo Unibank totalizó B/. 475.7 millones (junio 2020: B/. 456.6 millones) lo que representó un aumento interanual de 4.2%. Este aumento fue consecuencia de las obligaciones depositarias (+3.5%) y los valores comerciales negociables (+ 3.29 veces). De esta forma, los pasivos están formados principalmente por las obligaciones depositarias que representan el 84.6% del total, seguido por financiamiento por pagar con el 10.2%, otros pasivos el 1.6% y valores comerciales negociables el 3.5%, el restante pertenece a las obligaciones por contratos de arrendamientos.

Por otro lado, el patrimonio del grupo mostró un incremento interanual de 7.9% comparado con el año anterior, totalizando B/. 69.6 millones (junio 2020: B/. 64.5 millones); derivado del aumento de las reservas para inversiones por un monto de B/. 1.6 millones y el aumento de las acciones comunes por B/. 600 miles (+0.9%). Aunado, a una disminución del déficit acumulado en B/. 764.6 miles (junio 2020: -B/.1.3 millones). Consecuentemente, el endeudamiento patrimonial[1] se ubicó en 6.8 veces, reduciéndose respecto al año anterior (junio 2020: 7.1 veces).





Fuente: Grupo Unibank, S.A. / **Elaboración:** PCR

Top &Selected Properties

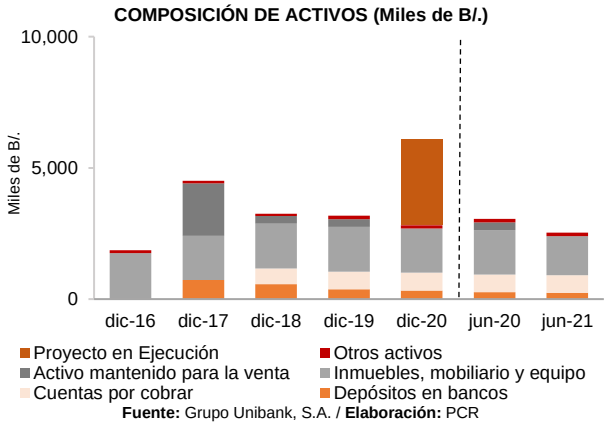
Activos

Los activos de Top & Selected Properties totalizaron B/. 5.8 millones (junio 2020: B/. 6.3 millones) lo que representó una disminución interanual de B/. 527 miles (-8.3%), esto fue ocasionado por la disminución en su totalidad de los activos mantenidos para la venta (B/. 299.7 miles), que consistía en una participación fiduciaria en el Fideicomiso de una planta de energía eléctrica, por la suma de B/. 2,000,000 y una provisión por deterioro de B/. 1,700,337 dando como resultado un valor en libros de B/. 299,663 miles. Aunado a lo anterior, hubo una disminución de las propiedades de inversión que pertenecen a inmuebles en arrendamiento, provocado por una escisión de un inmueble con Unibank, S.A. el 3 de febrero dando una disminución de B/. 188.6 miles. Por su parte, los depósitos en bancos igualmente registraron una disminución de B/. 18.8 miles (-7.3%) totalizando B/. 240.3 miles.

De tal forma, los activos de la compañía están compuestos principalmente por los proyectos en ejecución representando el 56.3% de los activos, estos mismos son fondos apartados para la adquisición de un inmueble en proceso de remate judicial en el cual está participando la compañía. Seguido por los seguido por propiedades de inversión junto con inmuebles, mobiliario y equipo representando el 25.7%, luego las cuentas por cobrar que representan el 11.6% y no

[1] Endeudamiento patrimonial = Total pasivos / Total patrimonio

presento variación alguna interanualmente. Los depósitos en bancos representan 4.1% de los activos y por último, el 4.4% restante lo componen depósitos en garantía, impuestos por anticipado, y otros activos.



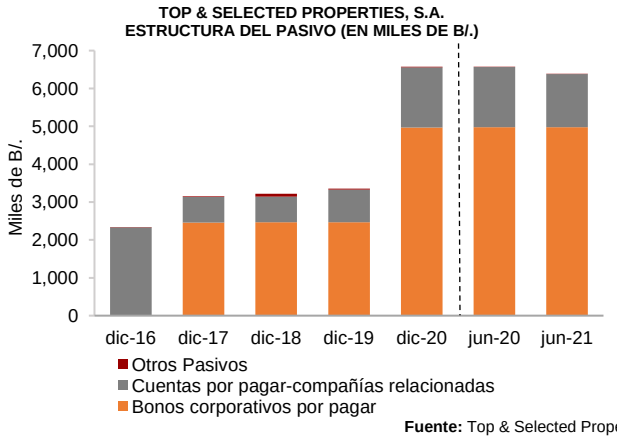
Fuente: Grupo Unibank, S.A. / **Elaboración:** PCR

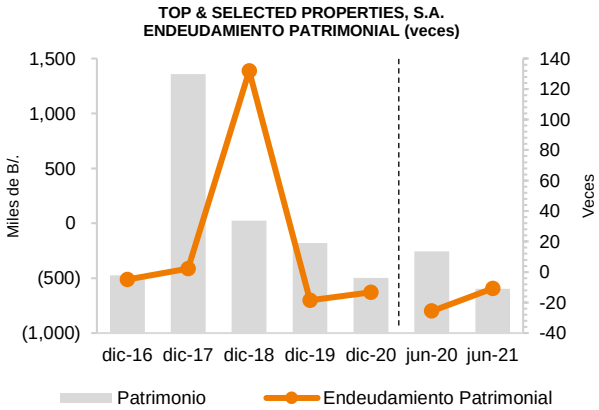
Pasivos y Patrimonio

A junio de 2021, los pasivos de Top & Selected Properties totalizó B/. 6.4 millones (junio 2020: B/. 6.6 millones), lo que representó una disminución de B/. 186.8 miles (-2.8%) interanualmente, derivado de una disminución en las cuentas por pagar a compañías relacionadas de B/. 188.8 miles (-11.9%), así mismo las cuentas por pagar disminuyo en B/. 2,960 (-50.7%). Por otra parte, los bonos corporativos por pagar aumentaron en B/. 4,768 (+0.1%).

Respecto a la composición de los pasivos, los bonos corporativos por pagar totalizaron B/. 4.9 millones representando el 77.9% de los pasivos totales, seguido por cuentas por pagar a compañías relacionadas representando el 21.9% (B/. 1.4 millones), por último, otros pasivos que representan el 0.2% restante, este lo componen otras cuentas por pagar e intereses por pagar por financiamiento.

Por su parte, para junio 2021 el patrimonio de la compañía tuvo un saldo negativo total de B/. 596.8 miles, siendo mayor al año anterior (junio 2021: -B/.256.8 miles) resultado del déficit acumulado durante los últimos años. La compañía ha mantenido un capital por B/. 2.01 millones conformado por 20,100 acciones comunes con un valor de B/. 100 por cada una. Cabe destacar que el déficit acumulado ha aumentado en los últimos períodos, mostrando un aumento interanual por un monto de B/. 340.1 miles (+15%). Dicho esto, el endeudamiento patrimonial se situó en -10.7 veces (junio 2020: -25.6 veces), el indicador es negativo debito a que el patrimonio es negativo, de la misma forma el índice disminuyó respecto al año anterior debido a que el pasivo disminuyó (-8.3%) y por parte del patrimonio aumento su déficit (+132.4%).





Fuente: Top & Selected Properties, S.A. / **Elaboración:** PCR

Liquidez

En cuanto a su liquidez, su liquidez inmediata se situó en 17.2%, reflejando un aumento respecto al año anterior (junio 2020: 16.3%) esto fue debido a que el pasivo corriente disminuyó en mayor medida por las cuentas por pagar a compañías relacionadas en B/. 188.8 miles (-11.9%) respecto a los activos corrientes que los depósitos en bancos disminuyeron en B/. 18.8 miles (-7.3%).

En cuanto a su flujo de efectivo, las actividades de operación resultaron con un flujo positivo en B/. 91.3 miles, esto fue provocado por una revalorización de propiedades de inversión por B/. 188.6 miles, lo que ayudo a soportar la pérdida neta del ejercicio a junio 2021 de B/. 100.4 miles, y al pago de intereses y comisiones por B/. 69.2 miles. En cuanto a sus actividades de financiamiento, resultó en una disminución de B/. 182.8 miles, debido a la disminución de cuentas por

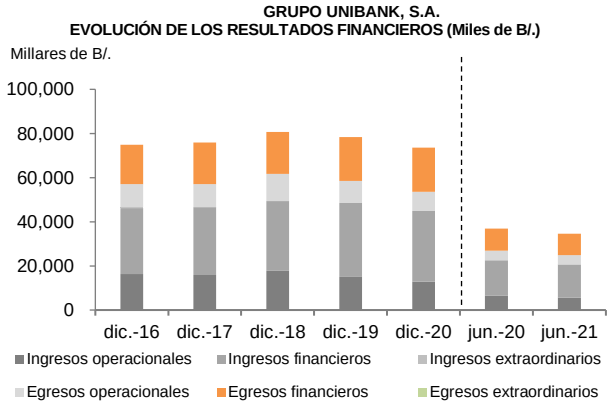
pagar a compañías relacionadas en B/. 188.6 miles lo que resulto en una salida de efectivo, por otra parte, ingresaron B/. 5,777 por el incremento en bonos corporativos. Debido a lo anterior, la disminución del efectivo para junio de 2021 totalizó en un saldo negativo B/. 91.5 miles, el cual pudo cubrir debido al efectivo acumulado al inicio del periodo. Por lo tanto, el saldo final del efectivo a final del periodo totalizó B/. 240.3 miles.

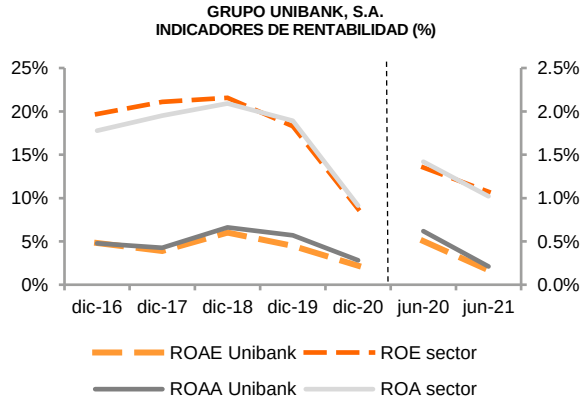
Resultados Financieros

Grupo Unibank, S.A.

A la fecha de análisis, los ingresos financieros de Grupo Unibank totalizaron B/. 15.2 millones (junio 2020: B/. 16.1 millones) presentando un decrecimiento interanual de 5.7%, como resultado de una reducción de comisiones sobre préstamos (-9%). Por su parte, los gastos financieros totalizaron B/. 9.6 millones (junio 2020: B/. 9.9 millones) mostrando una disminución interanual de 3.5%, debido a la disminución registrada en los gastos de intereses sobre depósitos (-4.7%). Derivado de lo anterior, el margen financiero bruto se ubicó en B/.5.5 millones (-9.3%). Adicionalmente, las provisiones disminuyeron en B/. 244 miles (-38.7%), por lo que el margen financiero neto totalizó B/. 5.1 millones (junio 2020: B/. 5.5 millones) mostrando una disminución de 5.9% para la fecha de análisis.

Por su parte, los gastos operacionales se redujeron en B/. 256.9 miles (-5.8%), como consecuencia de una reducción en salarios y otras remuneraciones (-9.4%), y honorarios y servicios profesionales (-24.8%) resultando en un margen operacional neto por un total de B/. 1.4 millones (junio 2020: B/. 1.3 millones) lo que representa un aumento de 2.2%. Derivado de lo anterior, la utilidad neta se ubicó en B/. 1.11 millones (junio 2020: B/. 1.14 millones), menor ligeramente en un -2.6% comparado con el año anterior, producto del aumento en impuesto sobre la renta (+30.7%). En este sentido, la Empresa reflejó indicadores de rentabilidad ROE: 1.7% y ROA: 0.2%, los cuales mostraron una desmejora respecto al año anterior (junio 2020: ROE: 5% y ROA: 0.6%), principalmente por la disminución en la utilidad neta del periodo.





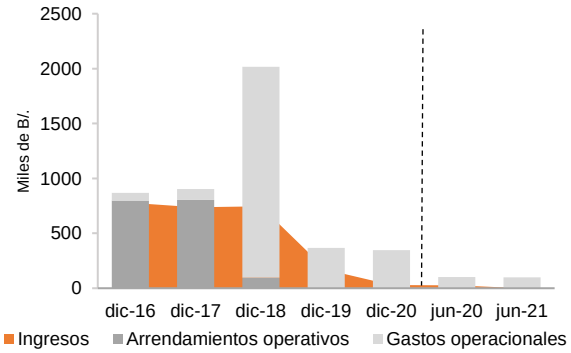
Fuente: Top & Selected Properties, S.A. / **Elaboración:** PCR

Top & Selected Properties

A junio 2021, Top & Selected Properties, S.A. no presento ingresos por operaciones u otros tipos de ingresos. Lo que significó una disminución de B/. 26.3 miles (-100%). De la misma manera, los gastos operativos totalizaron B/. 100.4 miles lo que represento una leve disminución de B/. 1,769 (-1.7%), principalmente por la disminución de otros gastos en B/. 4,979 (-41.6%), seguido por los honorarios profesionales en (-69.5%). Por su parte, los gastos por intereses incrementaron en B/. 6,667 (+9.7%), y el ligero aumento de los gastos por comisiones en B/. 285 (+4%). La depreciación y amortización no registró alguna variación y totalizó B/. 8,905 miles. Derivado de lo anterior, Top & Selected Properties presentó una pérdida por B/. 100.4 miles, siendo mayor a la reflejada en el período anterior (junio 2020: B/. -75.9 miles), debido a la reducción en el total de los ingresos de la compañía.

Como resultado de las pérdidas del periodo, se registró un indicador negativo de ROAA: -5.6% por lo que desmejoro respecto al periodo anterior (junio 2020: -2.4%) debido a la disminución de los activos (-8.3%). Mientras que el patrimonio negativo y las perdidas en el periodo muestran un ROE positivo de 79.7%, el ROEA no es comparable debido a la situación actual de la Compañía, ya que, aunque presente un indicador positivo no está generando retorno sobre el patrimonio (junio 2020: 59.1%).

TOP &SELECTED PROPERTIES, S.A.
EVOLUCIÓN DE LOS RESULTADOS FINANCIEROS (Miles de B/.)



Fuente: Top & Selected Properties, S.A. / **Elaboración:** PCR

Instrumento calificado

PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN	
Características	
Emisor:	Top & Selected Properties, S.A.
Tipo de instrumento:	Bonos Corporativos Rotativos
Series:	Múltiples series, según lo establezca el Emisor.
Moneda:	Dólares de los Estados Unidos de América US$
Monto autorizado:	US$ 5,000,000
Fecha de oferta inicial:	12 de diciembre de 2017
Fecha de emisión:	Será notificada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante el Prospecto Informativo con al menos tres días hábiles antes de la fecha de oferta respectiva.
Fecha de vencimiento:	Los Bonos tendrán plazos de pagos a capital determinados por el Emisor antes de la oferta pública de cada serie.
Plazo:	Se determinará antes de la oferta de la emisión.
Redención anticipada:	El Emisor se reserva el derecho de redimir anticipadamente los Bonos al 100% de su valor nominal, ya sea parcial o totalmente en una fecha de pago de interés.
Denominación y forma:	Los Bonos serán emitidos en títulos nominativos, registrados y sin cupones, en denominaciones de US$ 1,000 y sus múltiplos.
Tasa de interés:	Los Bonos de cada serie devengarán una tasa de interés anual, la cual podrá ser fija o variable, determinada por el Emisor.
Base de cálculo:	La base para el cálculo de intereses será días calendarios/360
Periodicidad de pago de intereses:	Para cada Serie, la fecha de pago de intereses será notificada por el Emisor en la fecha de oferta inicial, hasta su respectiva fecha de vencimiento. Los intereses serán pagaderos semestralmente los días 14 de junio y de diciembre de cada año.
Pago de capital:	El valor nominal de cada Bono se pagará mediante un solo pago a capital en su respectiva fecha de vencimiento o redención anticipada.
Uso de los fondos:	El producto neto de la venta de los Bonos luego de descontar los gastos, están programados para ser invertidos para cancelar cuenta por pagar que mantiene el Emisor con el suscriptor y para financiar en el futuro la compra de activos productivos.
Garantías y Respaldo:	La presente emisión no cuenta con garantías. Sin embargo, el pago de las obligaciones derivadas de los Bonos provendrá de los recursos financieros generales del Emisor el cual guarda una estrecha relación con el suscriptor inicial de los Bonos, considerando que ambos son 100% subsidiarias de Grupo Unibank, S,A. Actualmente el suscriptor inicial, Unibank, S.A., mantiene un registro de préstamo otorgado al Emisor, pagos que a la fecha ha efectuado producto de sus alquileres a empresas del Grupo.
Agente estructurador, de Pago, Registro y Transferencia:	Invertis Securities, S.A.
Casa de valores y puesto de bolsa:	Invertis Securities, S.A.
Central de Custodia:	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latin Clear)

Fuente: Top & Selected Properties, S.A. / **Elaboración:** PCR

El instrumento calificado es el Programa de Bonos Corporativos Rotativos, por un total de hasta US$ 5 millones. La principal fuente de ingresos del emisor proviene del arrendamiento de sus activos y subarrendamiento de locales, por lo que el pago de intereses y capital de esta emisión depende de los ingresos que reciba de sus arrendadores. No obstante, los bienes inmuebles que componen los activos del emisor están sujetos a fluctuaciones en sus precios, producto de condiciones económicas y del mercado inmobiliario.

Unibank, S.A. como suscriptor inicial

Unibank, S.A. suscribió de manera inicial la totalidad de las 2 series por un total de US$ 5 millones, por lo que Top & Selected Properties le pagará una comisión sobre el monto de la emisión de los bonos. En el siguiente cuadro se detallan las principales características de la Series emitidas y en circulación:

Bonos Corporativos		
Serie:	A	B
Monto:	US$ 2,500,000	US$ 2,500,000
Tasa:	4%	2%
Frecuencia de pago de intereses:	Semestral	Semestral
Frecuencia de pago de capital:	Al final del plazo	Al final del plazo
Año base:	360	360
Fecha de vencimiento:	14 de diciembre de 2027	21 de febrero de 2024
Fecha de emisión:	14 de diciembre de 2017	21 de febrero de 2020

Fuente: Top & Selected Properties, S.A. / **Elaboración:** PCR

Garantía y Respaldo

La emisión no cuenta con ningún tipo de garantía real para el pago de capital e intereses de los bonos. Sin embargo, el pago de las obligaciones derivadas de los Bonos está respaldado por los recursos financieros generales del Emisor, quien tiene una estrecha relación con el suscriptor inicial (Unibank, S.A.) considerando que ambos son 100% subsidiarias de Grupo Unibank, S.A.

Destino de los Recursos

Unibank, S.A. mantenía un registro de préstamo otorgado a Top & Selected Properties, cuyos pagos se efectuaron a través de sus alquileres a empresas del Grupo. Por lo tanto, el producto de la venta de los Bonos después de gastos, fueron utilizados para cancelar dicho préstamo y, en un futuro, para financiar la compra de activos productivos. No obstante, le corresponde a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos, según las condiciones de negocio y necesidades financieras de la empresa, así como cambios en las condiciones de los mercados de capitales.

Proyecciones Financieras

Top & Selected Properties, S.A. realizó proyecciones financieras para un período de 7 años, en el cual no proyectan los ingresos, ya que la continuidad de la empresa está siendo evaluada.

Por su parte, con respecto a los gastos, estos están conformados principalmente por gastos financieros, los cuales representan el 82% del total de los egresos, y en menores proporciones por gastos operacionales (12%) y gastos de mantenimiento (6%).

A lo largo de las proyecciones, se observan los resultados operativos tomando en cuenta las emisiones por US$ 5 millones. Se presentan resultados operativos negativos en los siete años, debido a que los ingresos no están proyectados de Top & Selected Properties. Con respecto a la ganancia antes de intereses, impuestos y depreciaciones (EBITDA), demuestra un flujo negativo desde el primer año de la emisión.

PROYECCIONES FINANCIERAS (Cifras en B/.)

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
INGRESOS							
Unibank, S.A. / Alq. Balboa	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos por Mant.	-	-	-	-	-	-	-
Unibank, S.A. / Alq. Albrook	-	-	-	-	-	-	-
Invertis, S.A. / Alquiler	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos Alq. Estac. S1	-	-	-	-	-	-	-
Otros Ingresos	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL INGRESOS	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
GASTOS							
Gasto Intereses financiamiento	152,083	152,083	152,083	152,083	152,083	152,083	152,083
Gasto de Amortización de bonos	15,813	15,813	15,813	15,813	15,813	15,813	15,813
Gasto I.T.B.M.S.	-	-	-	-	-	-	-
Aviso de Operación/Lic. Comer.	100	100	100	100	100	100	100
Gatos Notaria Registro Publico	-	-	-	-	-	-	-
Gasto de Depreciación	17,811	12,723	12,723	12,723	12,723	12,723	12,723
Cuotas y Suscripciones	-	-	-	-	-	-	-
Gasto de Seguro	563	563	563	563	563	563	563
Legales y Honorarios Prof.	8,566	8,566	8,566	8,566	8,566	8,566	8,566
Energía eléctrica	-	-	-	-	-	-	-
Mantenimiento y Reparaciones	-	-	-	-	-	-	-
Mant. Eq. Rodante	-	-	-	-	-	-	-
Mant. Unibank / Albrook	11,652	11,652	11,652	11,652	11,652	11,652	11,652
Otros Impuestos	3,315	3,315	3,315	3,315	3,315	3,315	3,315
Alq. Grand Bay Tower/Lemy Pma	-	-	-	-	-	-	-
Alq. Estac. S1 / Guberpan, S.A	-	-	-	-	-	-	-
Otros Gastos	300	300	300	300	300	300	300
TOTAL GASTOS	**210,203**	**205,115**	**205,115**	**205,115**	**205,115**	**205,115**	**205,115**
FLUJO OPERATIVO	**(210,203)**	**(205,115)**	**(205,115)**	**(205,115)**	**(205,115)**	**(205,115)**	**(205,115)**
(+) Gastos por intereses, impuestos y depreciación	185,707	180,619	180,619	180,619	180,619	180,619	180,619
EBITDA	(24,496)	(24,496)	(24,496)	(24,496)	(24,496)	(24,496)	(24,496)

En la evaluación del EBITDA sobre los gastos financieros, Top & Selected Properties no presenta una cobertura en los siete años, sin embargo, este comportamiento es derivado por lo ingresos no proyectados. Por lo tanto, a lo largo de la emisión, el promedio de cobertura sobre los gastos financieros es de -0.15 veces, la cobertura sobre gastos financieros es menor a 1 por lo que el flujo de ingresos es insuficiente para el pago de intereses. Por su parte, la cobertura de servicio sobre la deuda es de -0.005 veces, por lo que si existe el riesgo que el emisor no tenga la suficiente capacidad para pagar el capital al final del plazo. Derivado de lo anterior, se espera readecuar la deuda o vender uno de sus activos para garantizar el pago de capital en el décimo año. A la fecha de análisis el EBITDA se posicionó en (-B/. 297,698) y los gastos financieros (B/. 160,061), lo cual hace que la cobertura sea de -1.85 veces.

Indicadores de Cobertura	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
EBITDA	- 24,496	- 24,496	- 24,496	- 24,496	- 24,496	- 24,496	- 24,496
Gastos Financieros	167,896	167,896	167,896	167,896	167,896	167,896	167,896
Deuda Neta	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
EBIT/Gastos Financieros	- 0.15	- 0.15	- 0.15	- 0.15	- 0.15	- 0.15	- 0.15
Cobertura de Servicio sobre la Deuda	- 0.005	- 0.005	- 0.005	- 0.005	- 0.005	- 0.005	- 0.005
Deuda Neta/EBIT	- 204	- 204	- 204	- 204	- 204	- 204	- 204

Nota sobre información empleada para el análisis

La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales, sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. La continuidad de esta empresa está siendo evaluada pero aún no han tomado una decisión.

Anexos

BALANCE GENERAL TOP&SELECTED PROPERTIES, S.A.

Balance General (cifras en miles de B/.)	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	jun-20	jun-21
Activos						
Depósitos en bancos	728	565	372	332	259	240
Cuentas por Cobrar- compañías relacionadas	0.0	604	673	673	673	673
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras	1687	1,699	1,705	1,687	1,696	1,490
Proyecto en Ejecución			0	3,262	3,262	3,262
Activo mantenido para la venta	2000	300	300	0	300	0
Otros activos	98	79	125	122	129	127
Total de Activos	**4513**	**3,248**	**3,174**	**6,076**	**6,318**	**5,791**
Pasivos						
Bonos corporativos por pagar	2462	2,467	2,470	4,972	4,973	4,978
Cuentas por pagar-compañías relacionadas	674	681	863	1,588	1,589	1,400
Otros Pasivos	17	76	22	11	13	10
Depósitos en garantía de clientes	12	12	12	0	0	0
Cuentas por pagar	0	3	5	4	6	3
Intereses por pagar financiamiento	5	5	5	8	7	7
Total pasivos	**3153**	**3,223**	**3,355**	**6,572**	**6,575**	**6,388**
Patrimonio						
Acciones comunes	2010	2,010	2,010	2,010	2,010	2,010
Déficit acumulado	-650	-1,986	-2,191	-2,506	-2,267	-2,607
Total patrimonio	**1,360**	**24**	**-181**	**-496**	**-257**	**-597**

Fuente: Top & Selected Properties, S.A. / **Elaboración:** PCR

ESTADOS FINANCIEROS TOP&SELECTED PROPERTIES, S.A.

Estado de Ganancias y Pérdidas	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	jun-20	jun-21
Ingresos	**737**	**747**	**168**	**30**	**26**	**0**
Ingresos de actividades ordinarias	735	702	134	30	26	0
Otros ingresos	3	45	34	0.2	0	0.0
Gastos	**903**	**2016**	**366**	**346**	**102**	**100**
Arrendamientos operativos	803	97	0	0	0	0
Provisión de activo mantenido para la venta	0	1,700	0	0	0	0
Honorarios profesionales	14	15	13	12	5	2
Depreciación y amortizaciones	57	34	27	18	9	9
Gastos de fideicomiso	0	0	146	135	0	0
Gastos de intereses	5	101	101	145	69	75
Gastos de comisiones	0	0	11	15	7	7
Otros gastos	24	68	67	21	12	7
Ganancia/Pérdida neta	**-166**	**-1,335**	**-198**	**-316**	**-76**	**-100**

Fuente: Top & Selected Properties, S.A. / **Elaboración:** PCR

INDICADORES FINANCIEROS TOP&SELECTED PROPERTIES, S.A.

Indicadores Financieros Top & Selected Properties	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	jun-20	jun-21
Solvencia						
Pasivo total/Patrimonio (veces)	2.3	131.8	-18.6	-13.2	-25.6	-10.7
Pasivo total/Activo total (veces)	0.7	1.0	1.1	1.1	1.0	1.1
Patrimonio/Pasivos	43.1%	0.8%	-5.4%	-7.6%	-3.9%	-9.3%
Patrimonio/Activos	30.1%	0.8%	-5.7%	-8.2%	-4.1%	-10.3%
Rentabilidad						
ROAA	-3.7%	-41.1%	-6.2%	-5.2%	-2.4%	-5.6%
ROEA	-12.2%	-5461.0%	109.5%	63.6%	59.1%	79.7%
Margen Neto	-22.5%	-178.7%	-117.9%	-1048.0%	-288.5%	N/A
Eficiencia	122.5%	269.8%	217.9%	1148.0%	388.5%	N/A
Liquidez						
Activos corrientes/ Pasivos corrientes	108.0%	83.0%	43.1%	20.9%	16.3%	17.2%
Deuda Financiera/ Patrimonio	1.8	100.9	(13.7)	(10.0)	-1937.0%	-834.1%

Fuente: Top & Selected Properties, S.A. / **Elaboración:** PCR

BALANCE GENERAL GRUPO UNIBANK, S.A.

(millares de B/.)	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	jun-20	jun-21
Activos							
Disponibilidades	133,317	62,485	33,964	54,725	66,549	42,427	107,005
Inversiones	120,992	110,850	92,455	82,600	87,040	76,484	65,889
Cartera de créditos neta	315,520	386,910	389,017	371,926	359,867	368,614	333,863
Propiedades, mobiliario, equipo y mejoras	3,647	3,296	3,106	2,728	2,801	2,777	3,042
Activos varios	16,976	15,727	20,259	26,135	31,930	31,692	35,523
Total de activos	**590,453**	**579,269**	**538,800**	**538,114**	**548,187**	**521,994**	**545,322**
Pasivos							
Obligaciones depositarias	459,111	475,435	430,877	407,360	405,851	388,999	402,529
Financiamientos recibidos	32,778	18,966	37,838	47,993	58,030	56,575	48,543
Cheques de gerencia y cheques certificados	2,124	-	-	-	-	-	-
Intereses acumulados por pagar	4,685	-	-	-	-	-	-
Valores vendidos bajo acuerdo de recompra	24,593	-	-	-	-	-	-
Otros pasivos	2,703	17,124	6,723	8,403	6,998	5,696	7,827
Valores comerciales negociables	5,817	4,492	2,997	4,994	6,021	5,008	16,500
Obligaciones por contrato de arrendamiento	-	-	-	339	316	328	303
Total de pasivos	**531,810**	**516,017**	**478,435**	**469,089**	**477,216**	**456,606**	**475,701**
Patrimonio							
Acciones comunes	60,000	60,000	61,000	61,660	62,260	63,685	64,285
Perdida no realizada - valores disponibles para la venta	(3,527)	(2,001)	(4,603)	(1,367)	(1,947)	(4,335)	(2,413)
Reserva regulatoria para bienes adjudicados	9	-	-	-	-	-	-
Reserva regulatoria para préstamos	3,896	5,239	5,524	7,583	6,130	6,761	6,321
Utilidad (déficit) acumulado	(1,736)	14	(2,413)	(681)	1,626	(1,302)	(765)
Impuesto complementario	0	-	(253)	(272)	(281)	(279)	(338)
Total patrimonio	**58,642**	**63,252**	**59,255**	**68,425**	**70,373**	**64,548**	**69,621**
Total de pasivos y patrimonio	**590,453**	**579,269**	**538,800**	**538,114**	**548,187**	**521,994**	**545,322**

Fuente: Top & Selected Properties, S.A. / **Elaboración:** PCR

ESTADOS FINANCIEROS GRUPO UNIBANK, S.A.

(millares de B/.)	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	jun-20	jun-21
(+) Ingresos Financieros	29,876	30,693	31,522	33,587	32,130	16,077	15,160
(-) Egresos Financieros	17,817	18,781	18,974	19,805	19,929	9,993	9,643
Margen Financiero Bruto	**12,060**	**11,912**	**12,547**	**13,782**	**12,201**	**6,084**	**5,518**
(-) Provisiones por cuentas incobrables	3,301	2,538	492	1,435	2,066	631	387
Margen Financiero Neto	**8,759**	**9,374**	**12,055**	**12,347**	**10,135**	**5,454**	**5,130**
(+) Ingresos por servicios bancarios	978	1,474	4,011	-	-	-	-
(-) Gastos por servicios y comisiones en valores negociables	-	-	-	-	-	-	-
(+) Ganancia en venta de inversiones	2,341	1,882	32	311	79	107	(166)
(+) Otros Ingresos	931	590	1,228	853	490	232	212
Margen Operacional Bruto	**13,008**	**13,187**	**16,312**	**13,510**	**12,770**	**5,792**	**5,564**
(-) Gastos Administrativos	10,461	10,527	12,331	10,005	8,697	4,456	4,199
Margen Operacional Neto	**2,542**	**2,661**	**3,982**	**3,506**	**4,073**	**1,336**	**1,365**
Impuestos sobre la Renta	191	189	419	440	465	189	247
Ganancia (Pérdida) Neta	**2,812**	**3,024**	**3,563**	**3,066**	**3,607**	**1,147**	**1,117**

Fuente: Top & Selected Properties, S.A. / **Elaboración:** PCR

INDICADORES FINANCIEROS GRUPO UNIBANK, S.A.

	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	jun-20	jun-21
Liquidez							
Liquidez Inmediata	29.0%	13.1%	7.9%	13.4%	16.4%	10.9%	26.6%
Liquidez legal	75.9%	64.6%	50.0%	45.2%	54.2%	46.4%	54.2%
Solvencia							
Patrimonio en relación a Activos	9.9%	10.9%	11.0%	12.7%	12.8%	12.4%	12.8%
Patrimonio sobre cartera de créditos	18.4%	16.3%	15.0%	18.3%	19.4%	17.4%	20.4%
Patrimonio en relación a captaciones	12.8%	13.3%	13.8%	16.8%	17.3%	16.6%	17.3%
Adecuación de capital	17.0%	17.2%	15.7%	17.6%	17.8%	17.3%	18.6%
Rentabilidad							
Rentabilidad sobre Activos	0.5%	0.4%	0.7%	0.6%	0.3%	0.6%	0.2%
Rentabilidad sobre Patrimonio	4.8%	3.9%	6.0%	4.5%	2.2%	5.0%	1.7%
Eficiencia operativa	19.5%	20.2%	24.4%	25.9%	31.9%	23.1%	24.5%
Calidad de Activos							
Índice de cartera vencida	2.0%	0.3%	2.2%	2.4%	2.2%	2.0%	3.6%
Cobertura de cartera vencida	43.7%	99.6%	64.4%	30.5%	46.7%	40.9%	30.1%
Provisiones sobre cartera bruta	2.1%	1.6%	2.8%	2.8%	2.7%	2.6%	2.9%

Fuente: Top & Selected Properties, S.A. / **Elaboración:** PCR