

## SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

### FORMULARIO IN-A

31 de diciembre de 2024

**RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR:** Top & Selected Properties, S.A.

**VALORES REGISTRADOS:** Bonos Corporativos Rotativos

**REGISTRO:** Resolución SMV N° 631-17

**FECHA DE RESOLUCIÓN:** 17 de noviembre de 2017

**MONTO REGISTRADO DE LA EMISIÓN:** US\$ 5,000,000.00

**NÚMERO DE TELÉFONO:** 297-6000

**FAX:** 223-3149

**DIRECCIÓN DEL EMISOR:** Avenida Balboa, Edificio Grand Bay Tower

**NOMBRE CONTACTO EMISOR:** Maricel de González

**DIRECCIÓN DE CORREO:** maricel.gonzalez@unibank.com.pa

---

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

#### I PARTE.

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

###### I. INFORMACIÓN GENERAL

###### A. HISTORIA Y DESARROLLO

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

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

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

## B. PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS

### **Junta Directiva y Dignatarios**

El Pacto Social del Emisor en su Capítulo VII establece que la Junta Directiva contará con no menos de tres (3) ni más de cinco (5) directores, pero podrá ser aumentado por la Junta General de Accionistas. Actualmente la Junta Directiva la integran ocho (8) miembros. Los directores serán nombrados por la Junta Directiva, con la ratificación por parte de la mayoría de los miembros de la Asamblea de Accionistas en reunión ordinaria o extraordinaria.

Los Dignatarios de la Sociedad serán un Presidente, un Secretario, y un Tesorero nombrados por la Junta Directiva. La Sociedad podrá también tener cualesquiera otros dignatarios, agentes o representantes que la Junta Directiva determine.

### **Accionistas**

Según el Capítulo XI del Pacto Social, la Junta General de Accionistas constituye el poder supremo de la Sociedad.

La Asamblea General de Accionistas se reúne en sesión ordinaria, por lo menos una vez al año. Podrán realizarse reuniones extraordinarias para tocar temas específicos. Las resoluciones de la Asamblea de Accionistas, ya sea ordinaria o extraordinaria, serán adoptadas por la mayoría simple de la totalidad de las acciones emitidas y en circulación.

### **Representante Legal**

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

### **Directores Independientes**

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

## C. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

Según Capítulo II del Pacto Social, el objeto principal de la sociedad es el de dedicarse en la República de Panamá o en cualquier otro país colonia o territorio extranjero, a comprar, vender, transferir, disponer, negociar, financiar, permutar, poseer, administrar, dar o tomar dinero en préstamo, abrir y manejar cuentas bancarias en Panamá o en cualquier parte del mundo, dar o tomar en comisión, hipoteca, prenda, arrendamiento, uso, usufructo, o anticresis, toda clase de bienes, sean muebles o inmuebles, acciones o derechos y celebrar y efectuar todos los actos, contratos, operaciones, negocios y transacciones de lícito comercio.

## D. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

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

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



## E. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2024 el mobiliario, equipo y mejoras del Emisor fue reclasificado a la empresa Bienes Raíces Uni, S.A; (2023: 1.50%) del total de activos.

| 2024                            | Mejoras a la<br>propiedad<br>arrendada | Mobiliario y enseres    | Equipo | Total   |
|---------------------------------|--|-------------------------|--------|---------|
| <b>Costo original:</b>          |  |                         |        |         |
| Al inicio del año               | 254,456                                | 21,400                  | 36,219 | 312,075 |
| Reclasificaciones               | (254,456)                              |                         |        |         |
| Al final del año                | -                                      | 21,400                  | 36,219 | 57,619  |
| <b>Depreciación acumulada:</b>  |  |                         |        |         |
| Al inicio del año               | 147,289                                | 21,400                  | 36,219 | 204,908 |
| Gasto del año                   | 10,602                                 | -                       | -      | 10,602  |
| Reclasificaciones a propiedades | (157,891)                              |                         |        |         |
| Al final del año                | -                                      | 21,400                  | 36,219 | 57,619  |
| <b>Saldo neto</b>               | -                                      | -                       | -      | -       |
| 2023                            | Mejoras a la<br>propiedad<br>arrendada | Mobiliario y<br>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>               | 110,348                                | -                       | -      | 107,167 |

## Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre de 2024, 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 2024, mantiene activos para la venta por B/.776,055 (2023: B/.4,869,126), 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 2024 cuenta con US\$205,217 (2023: US\$1,943) en activos corrientes, conformados por efectivo y equivalentes. Los pasivos corrientes quedaron en US\$0 (2023: US\$3,122,962) por abonos parciales.

El ratio de liquidez del Emisor al 31 de diciembre de 2024 es de 625.55% (2023: 0.06%).

#### **B. RECURSOS DE CAPITAL**

Al 31 de diciembre de 2024 el Emisor contaba con un capital pagado de US\$2,010 Millones (2023: US\$2,010 Millones). El patrimonio neto del Emisor a la misma fecha disminuyó a (US\$847,484) (2023: (US\$993,793), principalmente por el aumento de los gastos por intereses por la emisión de la Serie B.

Al cierre del 31 de diciembre de 2024, 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 1% anual y vencimiento en diciembre de 2027 y la Serie B: US\$2,500 Millones, a una tasa de interés del 1% anual y vencimiento en febrero de 2024, (2023: Serie A: US\$2,500 Millones, tasa de interés 4% anual y vencimiento en diciembre de 2027), y mantiene intereses por pagar por US\$27,917 (2023: US\$3,958).

El total de activos del Emisor para el cierre del 31 de diciembre de 2024 es US\$4,170 Millones (2023: US\$7,120 Millones) y el total de pasivos fue por US\$5,017 Millones (2023: US\$8,114 Millones).

#### **C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES**

Al 31 de diciembre de 2024 el Emisor acumuló un total de ingresos por US\$290,643 (2023: US\$89,462) y durante el IV trimestre de 2024, el Emisor presentó un total de ingresos por US\$3,934 (IV trimestre 2023: US\$26,116) mientras que los gastos operativos acumulados ascienden a US\$144,334 (2023: US\$184,105) y para el IV Trimestre de 2024 US\$60,976 (IV trimestre de 2023: US\$49,618), de los cuales US\$3,249 corresponden a gastos de intereses por emisión, (IV trimestre de 2023: US\$ 19,375).

Al 31 de diciembre de 2024 el resultado neto acumulado del Emisor cerró en US\$46,309 (2023: (US\$94,643) y para el IV trimestre del 2024 fue una pérdida de (US\$57,042), 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 2024: (US\$23,500).

El emisor, al 31 de diciembre de 2024, mantiene activos para la venta por B/.776,055 (2023: B/.4,869,126), 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 28años de experiencia en la banca panameña, habiendo ejecutado funciones de alta gerencia para entidades bancarias de capital panameño y extranjero. Actualmente es Gerente General, Ejecutivo Principal y socio fundador de Invertis Securities, casa de valores y administradora de inversiones. Además, ocupa el cargo de Presidente en la Junta Directiva de Grupo Unibank S.A. y es accionista del mismo.

###### **Moussa Attie, Director**

Ingeniero Eléctrico y Administrador de Empresas, Universidad de Alpo, Siria. En 1969 funda una oficina estructurada para el desarrollo de proyectos de ingeniería para infraestructuras y viviendas. En Panamá es Socio Fundador de Oritalia, S. A. En la actualidad es el Socio Accionista y Gerente General de Jumbo Zona Libre, S. A., empresa líder en la venta al por mayor de ropa para damas, caballeros y niños, distribuidores de mercancía con altos estándares de calidad a una selecta clientela en 19 países de Centroamérica, Suramérica y el Caribe.

### **David Btesh, Director**

Accionista de Consorcio Administrativo, compañía promotora de importantes proyectos de bienes y raíces desarrollados principalmente en el área de Obarrio, San Francisco y Paitilla. Es también Socio Accionista desde 1999 de Pacific Realty, compañía de bienes y raíces que promueve la prestigiosa área de Punta Pacífica. El Sr. Btesh se ha destacado como un comerciante propietario de varios negocios entre ellos los Almacenes Yinori. Mantiene Participación en diferentes sociedades como: Aseguradora Ancón, Pacific Developers, Inc., Pacific Realty International Corp. Punto en el Pacífico Development Corp. y Consorcio Administrativo, S. A.

### **Moisés Azrak, Director**

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

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

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

### **Mordechai Ashkenazi, Director**

El Sr. Ashkenazi es un reconocido y altamente respetado empresario en el círculo de comerciantes. En la actualidad tiene participación en diversas empresas, tanto en Zona Libre como en la Ciudad de Panamá, a saber: Tempo Internacional, S. A., Rodeo Import, S. A., Italgres Panamá, S. A, Aventuras Colón 2000, S. A, Puerto de Cruceros de Colón 2000, S. A., Corporación Hotelera de Colón, S A. y Grupo Banco Aliado.

### **Mayer Miro Yohoros, Secretario**

El Sr. Yohoros, reconocido empresario de la comunidad ha desarrollado importantes empresas en Panamá, entre ellas Top Brands International, S. A. empresa establecida en Zona Libre de Colón, distribuidora de famosas marcas como: Travelpro, Cacharel, Weatherproof. Participa como dignatario en las siguientes sociedades: Buster Investment, Inc., Ibiza Panamá, S. A., Top Brands International, Pacific Village, Promotora Emporium e Inmobiliaria DDJ, S. A.

### **Sión Cohen, Tesorero**

Licenciado en Administración de Empresas, egresado de Boston University. El Sr. Cohen es un destacado comerciante, fue el fundador y Presidente del Grupo Klasiko, maneja prestigiosas marcas como Hugo Boss, Emporio Armani, Armani Exchange y muchas otras marcas internacionales. Cuentan con 7 tiendas en Panamá, Costa Rica y Honduras. Es Director de Textiles Internacionales y de Pacific Realty, una de las empresas más reconocidas de construcción en la República de Panamá.

### **Apoderados Generales**

### **Maricel de González, Apoderada**

Su trayectoria se destaca habiendo incursionado en el sector financiero por más de 31 años en el sector bancario nacional e internacional específicamente en el área de Finanzas. Su recorrido bancario inicia en State Bank of India, posteriormente se incorpora en HSBC Bank ejerciendo el cargo de Vicepresidente de ALCO. De su especialización académica destaca su Licenciatura en Finanzas, título otorgado por la Universidad Santa María La Antigua, USMA. Cuenta con especialización en análisis de rentabilidad, planes estratégicos y presupuestos financieros, entre otras.

### **Mónica Oses, Apoderada**

Con más de 30 años de experiencia bancaria, ha ocupado posiciones en diversas áreas del sector bancario, destacando su trayectoria en Banco Cafetero en 1979, en el área de Comercio Internacional y Plazo Fijo, posteriormente en 1992 una breve incursión en Chase Manhattan Bank específicamente en el área de Cartas de Crédito y desde 1994 ejerce funciones en el área de Banca Privada en el Primer Banco del Istmo y Multibank. Su carrera profesional ha visto un crecimiento pasando a ocupar cargos de Oficial, Subgerente, Gerente y finalmente en su empleo previo a Unibank Vicepresidente Asistente de Banca Privada. Posee Maestría en Mercadeo y Finanzas, título otorgado por la Universidad Latinoamericana de Ciencia y tecnología, ULACIT. Es licenciada en Finanzas, de la Universidad Santa María La Antigua, USMA.

### **Ileana de Bundy, Apoderada**

Inicia su carrera en el área de Recursos Humanos hace más de 20 años como Psicóloga y Coordinadora de Capacitación en la Fundación Pride Panamá. Posteriormente labora en ASSA Compañía de Seguros, en sus inicios como Supervisora de Recursos Humanos y posteriormente es promovida a Gerente de Recursos Humanos y Capacitación. Incursiona en el sector bancario en BBVA Panamá como Gestora, luego es promovida a Subgerente y finalmente ocupa el cargo de Gerente de Recursos Humanos donde funge como responsable de todos los procesos de gestión entre los que podemos destacar: Reclutamiento y Selección, Capacitación, Gestión por Competencias, Fijación de Objetivos, Evaluación del Desempeño, Valuación de Puestos, Descripción de Funciones, Esquemas de Compensación entre otras.

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

### **Asesores Legales**

#### **SUCRE, ARIAS & REYES**

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

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

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

Edificio Sucre Arias & Reyes

Avenida Ricardo Arango y Calle 61, Obarrio

P.O. Box 0816-01832

### **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, haberles, 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 controladora.

**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 2024, es de US\$205,217 (2023: US\$1,943). Asimismo, el saldo de las cuentas por cobrar a Bienes Raíces Uni, S.A. es de US\$769,257 (2023: US\$672,692) y cuenta por cobrar Unibank, S.A. US\$960,110 (2023: US\$0)

Al 31 de diciembre de 2024, el Emisor mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por US\$4,978,870 (2023: US\$4,971,826) y mantiene intereses por pagar por US\$27,917 (2022: US\$3,958), 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%.

**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 2024, por 20,100 (2023: 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 (2023: US\$ 2,010,000).

### B. DESCRIPCIÓN Y DERECHOS DE LOS TÍTULOS

#### a. Capital Accionario

Capital autorizado: 20,100 (2023: 20,100) acciones comunes nominativas con un valor de US\$ 100 (2023: 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 2024, el Emisor mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por un monto de US\$ 5,000,000, correspondientes a la Serie A: US\$ 2,500,000, a una tasa de interés del 1% anual y vencimiento en diciembre de 2027 y la Serie B: US\$ 2,500,00, a una tasa de interés del 1% anual y vencimiento en febrero de 2024, (2023: 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 (2023: 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.<br>Resumen Financiero | IV T 2024               | III T 2024               | II T 2024           | I T 2024            | 4T 2023                               | 3T 2023                                | 2T 2023                           |
|---|-------------------------|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------------------------------|--|-----------------------------------|
|   | 31 de diciembre de 2024 | 30 de septiembre de 2024 | 30 de junio de 2024 | 31 de marzo de 2024 | 31 de diciembre 2023<br>(No auditado) | 30 de septiembre 2023<br>(No auditado) | 30 de junio 2023<br>(No auditado) |
| Total de Ingresos                                     | 3,934                   | 237,675                  | 22,867              | 26,166              | 26,116                                | 25,619                                 | 37,727                            |
| Total de Gastos                                       | 60,976                  | 25,730                   | 26,227              | 29,401              | 49,618                                | 34,787                                 | 99,701                            |
| Utilidad o Pérdida antes de Impuestos                 | (57,042)                | 211,945                  | (5,360)             | (3,235)             | (23,502)                              | (9,167)                                | (61,974)                          |
|   |                         |                          |                     |                     |                                       |  |                                   |
| Total Activos   | 4,170,292               | 4,212,308                | 7,126,215           | 7,138,405           | 7,120,808                             | 7,154,506                              | 7,138,484                         |
| Total Pasivos   | 5,017,776               | 5,002,750                | 8,128,603           | 8,135,433           | 8,114,601                             | 8,124,798                              | 8,099,608                         |
| Acciones Comunes                                      | 2,010,000               | 2,010,000                | 2,010,000           | 2,010,000           | 2,010,000                             | 2,010,000                              | 2,010,000                         |
| Patrimonio Total                                      | (847,484)               | (790,442)                | (1,002,388)         | (944,244)           | (993,793)                             | (970,291)                              | (961,124)                         |
|   |                         |                          |                     |                     |                                       |  |                                   |
| Activos Corrientes/Pasivos Corrientes                 | 625.55%                 | 0.00%                    | 0.27%               | 0.55%               | 0.06%                                 | 0.96%                                  | 0.00                              |
| Deuda Financiera/Patrimonio Neto                      | -587.49%                | -630.03%                 | -496.55%            | -526.83%            | -500.29%                              | -512.95%                               | -517.54%                          |

### III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Adjunto ver Estados Financieros Auditados correspondientes al año 2024.

### 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.

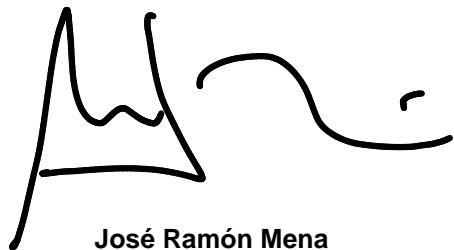
*"En comité de Calificación de Riesgo, PCR decidió mantener la calificación de PABB al Programa de Bonos Corporativos de Top & Selected Properties, S.A. y modificar la perspectiva de 'negativa' a 'Estable' con información al 30 de junio de 2023. La calificación se fundamenta en el respaldo brindado por 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."*

| Fecha de información<br>fecha de comité                 | HISTORIAL DE CALIFICACIONES |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |  |
|---|-----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--|
|   | dic-19<br>09/10/2020        | Jun-20<br>07/01/2021 | dic-20<br>03/06/2021 | Jun-21<br>07/01/2021 | dic-21<br>03/06/2022 | Jun-22<br>25/11/2022 | Dic-22<br>26/06/2023 | Jun-23<br>11/12/2023 |  |
| Programa de Bonos Corporativos Rotativos<br>Perspectiva | raBBB-<br>Estable           | raBBB-<br>Estable    | raBB+<br>Negativa    | raBB<br>Negativa     | raBB<br>Negativa     | raBB<br>Negativa     | raBB<br>Negativa     | raBB<br>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 de González  
Lunes, 31/03/2025, 19:03

Maricel de González  
Apoderada

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

Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 e informe de los auditores independientes del 31 de marzo de 2025

*"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 2024**

| <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 - 22        |



## Informe de los auditores independientes a la Junta Directiva y Accionistas 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 2024, 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 2024, y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas NIIF de Contabilidad).

#### 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 Compañía 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 2024, la Compañía tiene un déficit patrimonial de B/.847,484 (2023: déficit patrimonial de B/.993,793, pérdida del año por B/.94,642 y generó flujos de operaciones negativos por B/.74,328), 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 7 de los estados financieros

### **Asunto clave de auditoría**

Las propiedades de inversión representan el 32% del total de activos al 31 de diciembre de 2024.

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 Normas NIIF de Contabilidad.
  - 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.



**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 Normas NIIF de Contabilidad, 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.

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.



## **Deloitte.**

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 Diovelys Tejera, Gerente.



Deloitte, Inc.



José Araúz  
C.P.A.No.0017-2023

31 de marzo de 2025  
Panamá Rep. de Panamá



# Top & Selected Properties, S.A.

## Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2024

(En balboas)

|   | Notas | 2024             | 2023             |
|---|-------|------------------|------------------|
| <b>Activos</b>                              |       |                  |                  |
| Depósito en banco                           | 5     | 205,217          | 1,943            |
| Cuentas por cobrar - compañías relacionadas | 4     | 1,729,366        | 672,692          |
| Mobiliario, equipo y mejoras, neto          | 6     | -                | 107,167          |
| Propiedad de inversión                      | 7     | 1,348,145        | 1,348,145        |
| Activo mantenido para la venta              | 8     | 776,055          | 4,869,126        |
| Otros activos                               | 9     | 111,509          | 121,735          |
| <b>Total de activos</b>                     |       | <b>4,170,292</b> | <b>7,120,808</b> |
| <b>Pasivos y patrimonio</b>                 |       |                  |                  |
| <b>Pasivos</b>                              |       |                  |                  |
| Bonos corporativos por pagar                | 10    | 4,978,870        | 4,971,826        |
| Intereses por pagar - financiamientos       |       | 27,917           | 3,958            |
| Cuentas por pagar - compañías relacionadas  | 4     | -                | 3,122,962        |
| Otros pasivos                               | 11    | 10,989           | 15,855           |
| <b>Total de pasivos</b>                     |       | <b>5,017,776</b> | <b>8,114,601</b> |
| <b>Patrimonio</b>                           |       |                  |                  |
| Acciones comunes                            | 12    | 2,010,000        | 2,010,000        |
| Déficit acumulado                           |       | (2,857,484)      | (3,003,793)      |
| <b>Total de patrimonio</b>                  |       | <b>(847,484)</b> | <b>(993,793)</b> |
| <b>Total de pasivos y patrimonio</b>        |       | <b>4,170,292</b> | <b>7,120,808</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 el 31 de diciembre de 2024

(En balboas)

|   | Nota | 2024           | 2023            |
|---|------|----------------|-----------------|
| Otros ingresos                                  |      | 290,643        | 89,462          |
| <b>Ingresos</b>                                 |      | <u>290,643</u> | <u>89,462</u>   |
| <br><b>Gastos</b>                               |      |                |                 |
| Gastos de intereses                             |      | 79,792         | 110,417         |
| Gastos de comisiones                            |      | 13,169         | 14,788          |
| Depreciación                                    | 6    | 10,602         | 12,722          |
| Impuestos varios                                |      | 2,656          | 18,291          |
| Honorarios profesionales                        |      | 22,627         | 12,803          |
| Otros gastos                                    |      | 15,488         | 15,083          |
| <b>Total de gastos</b>                          |      | <u>144,334</u> | <u>184,104</u>  |
| <br><b>Ganancia (pérdida) antes de impuesto</b> |      | 146,309        | (94,642)        |
| Gasto de impuesto sobre la renta                |      | -              | -               |
| <b>Ganancia (pérdida) neta del año</b>          |      | <u>146,309</u> | <u>(94,642)</u> |

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



# Top & Selected Properties, S.A.

## Estado de cambios en el patrimonio

por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(En balboas)

|   | Acciones<br>comunes | Déficit<br>acumulado | Total            |
|---|---------------------|----------------------|------------------|
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b> | <u>2,010,000</u>    | <u>(2,909,150)</u>   | <u>(899,150)</u> |
| Impuesto complementario                 | -                   | -                    | -                |
| Pérdida del año                         | -                   | (94,642)             | (94,642)         |
| <b>Saldo al 30 de diciembre de 2023</b> | <u>2,010,000</u>    | <u>(3,003,792)</u>   | <u>(993,792)</u> |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b> | <u>2,010,000</u>    | <u>(3,003,793)</u>   | <u>(993,793)</u> |
| Impuesto complementario                 | -                   | -                    | -                |
| Ganancia del año                        | -                   | 146,309              | 146,309          |
| <b>Saldo al 30 de diciembre de 2024</b> | <u>2,010,000</u>    | <u>(2,857,484)</u>   | <u>(847,484)</u> |

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



# Top & Selected Properties, S.A.

## Estado de flujos de efectivo

por el período terminado el 31 de diciembre de 2024  
(En balboas)

|  | Notas | 2024      | 2023        |
|--|-------|-----------|-------------|
| <b>Actividades de operación:</b>   |       |           |             |
| Ganancia (pérdida) neta  |       | 146,309   | (94,642)    |
| Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo                    |       |           |             |
| Depreciación   | 6     | 10,602    | 12,722      |
| Cambios en activos y pasivos de operación:                               |       |           |             |
| Aumento en otros activos   |       | 750,283   | -           |
| (Disminución) aumento en otros pasivos                                   |       | (4,866)   | 11,134      |
| Gasto de intereses   |       | 79,792    | 110,417     |
| Efectivo generado de operaciones:  |       |           |             |
| Intereses y comisiones pagadas   |       | (55,833)  | (113,959)   |
| Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de operación |       | 926,287   | (74,328)    |
| <b>Actividades de inversión:</b>   |       |           |             |
| Activo mantenido para la venta   |       | -         | (1,255,367) |
| Aumento en cuentas por cobrar - relacionadas                             |       | (960,110) | -           |
| Producto de la venta de activos mantenidos para la venta                 |       | 230,053   | -           |
| Efectivo neto proveniente por las actividades de inversión               |       | (730,057) | (1,255,367) |
| <b>Actividades de financiamiento:</b>                                    |       |           |             |
| Incremento en bonos corporativos por pagar                               | 10    | -         | (6,858)     |
| Aumento en compromisos por financiamientos                               |       | 7,044     | -           |
| Aumento en cuentas por pagar - relacionadas                              |       | -         | 1,336,157   |
| Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento           |       | 7,044     | 1,329,299   |
| Aumento (disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo        |       | 203,274   | (396)       |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año                    |       | 1,943     | 2,339       |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>              | 5     | 205,217   | 1,943       |

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



# Top & Selected Properties, S.A.

## Notas a los estados financieros

por el año terminado el 31 de diciembre de 2024  
(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 2024, la Compañía tiene un déficit patrimonial de B/.847,484 (2023: déficit patrimonial de B/.993,793), y para el año terminado el 31 de diciembre de 2024, la Compañía tiene una ganancia del año por B/.146,309 (2023: pérdida por B/.94,642) y generó flujos de operaciones positivos por B/.926,287 (2023: flujos de operaciones negativos por B/.74,328), 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.
- En adición a que durante Agosto 2024 la Compañía vendió uno de sus activos mantenidos para la venta con una ganancia de B/.230,053, a la fecha de este estado financiero la Compañía mantiene ofertas en firme para la venta de otras dos fincas para el año 2025.

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

#### a. *Normas Internacionales de reporte financiero nuevas y modificadas que están vigentes a partir del año corriente*

*Modificaciones a la NIC 1 Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes*

La Compañía ha adoptado las enmiendas a la NIC 1, publicadas en enero de 2020, por primera vez en el año en curso.

Las modificaciones afectan únicamente la presentación de los pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no el importe o momento de reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o a la información revelada sobre esas partidas.



## **Notas a los estados financieros**

**por el año terminado el 31 de diciembre de 2024**  
**(En balboas)**

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes está basada en los derechos que existen al final del período sobre el que se informa, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo, explican que los derechos existen si se cumplen los convenios financieros (covenants) al final del período sobre el que se informa, e introducen una definición de "liquidación" para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

*Modificaciones a la NIC 1 – (Pasivos no corrientes con convenios financieros)*

La Compañía ha adoptado las modificaciones a la NIC 1, publicadas en noviembre de 2022, por primera vez en el año en curso.

Las enmiendas especifican que sólo los convenios financieros que una entidad está obligada a cumplir en o antes del final del período sobre el que se informa, afectan al derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa (y por lo tanto deben tenerse en cuenta al evaluar la clasificación del pasivo como corriente o no corriente). Dichos convenios financieros afectan si los derechos existen al final del período sobre el que se informa, incluso si el cumplimiento del convenio financiero se evalúa sólo después de la fecha sobre la que se informa (por ejemplo, un convenio financiero basado en la situación financiera de la entidad en la fecha de reporte en el que se evalúa el cumplimiento con fecha posterior a la fecha de reporte).

El IASB también especifica que el derecho a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa no se ve afectado si una entidad sólo tiene que cumplir con un convenio financiero después del período sobre el que se informa. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo está sujeto a que la entidad cumpla con los convenios financieros dentro de los doce meses posteriores al período sobre el que se informa, la entidad revelará información que permita a los usuarios de los estados financieros comprender el riesgo de que los pasivos sean reembolsables dentro de los doce meses posteriores al período sobre el que se informa. Esto incluiría información sobre los convenios financieros (incluyendo la naturaleza de los convenios financieros y cuándo se requiere que la entidad los cumpla), el importe en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si los hubiere, que indiquen que la entidad puede tener dificultades para cumplir con los convenios financieros.

*Enmiendas a la NIIF 16 - Arrendamientos – Pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento posterior*

La Compañía ha adoptado las enmiendas a la NIIF 16 por primera vez en el año en curso.

Las enmiendas a la NIIF 16 añaden requisitos de valuación posteriores para las transacciones de venta y arrendamiento posterior que satisfacen los requisitos de la NIIF 15 - Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes que se contabilizarán como una venta. Las modificaciones exigen que el



## **Notas a los estados financieros**

**por el año terminado el 31 de diciembre de 2024  
(En balboas)**

vendedor-arrendatario determine "pagos de arrendamiento" o "pagos de arrendamiento revisados" de manera que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario, después de la fecha de inicio.

Las enmiendas no afectan a la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendatario en relación con la terminación parcial o total de un contrato de arrendamiento. Sin estos nuevos requisitos, un vendedor-arrendatario puede haber reconocido una ganancia sobre el derecho de uso que retiene únicamente debido a una nueva medición del pasivo por arrendamiento (por ejemplo, después de una modificación del arrendamiento o un cambio en el plazo del arrendamiento) aplicando los requisitos generales de la NIIF 16. Este podría haber sido particularmente el caso en un arrendamiento posterior que incluye pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o tasa.

Como parte de las enmiendas, el IASB modificó un Ejemplo Ilustrativo en la NIIF 16 y agregó un nuevo ejemplo para ilustrar la medición posterior de un activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento posterior con pagos variables de arrendamiento 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 posterior que califica como una venta aplicando la NIIF 15 es un pasivo por arrendamiento.

Un vendedor-arrendatario aplicará las modificaciones retroactivamente de acuerdo con la NIC 8 a las transacciones de venta y arrendamiento posteriores celebradas después de la fecha de aplicación inicial, que se define como el comienzo del período anual sobre el que se informa en el que la entidad aplicó por primera vez la NIIF 16.

*Modificaciones a la NIC 7 - Estado de flujos de efectivo y a la NIIF 7 - Instrumentos financieros: Información a revelar titulada Acuerdos de financiación con proveedores*

La Compañía ha adoptado las modificaciones a la NIC 7 y a la NIIF 7 titulada Acuerdos de financiación con proveedores por primera vez en el año en curso.

Las modificaciones añaden un objetivo de revelación a la NIC 7 que establece que una entidad debe revelar información sobre sus acuerdos de financiación con proveedores que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los efectos de esos acuerdos sobre los pasivos y los flujos de efectivo de la entidad. Además, se modifica la NIIF 7 para añadir los acuerdos de financiación con proveedores como un ejemplo dentro de los requisitos para revelar información sobre la exposición de una entidad a la concentración del riesgo de liquidez.

Las nuevas normas no tienen impacto en los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2024.



## **Notas a los estados financieros**

**por el año terminado el 31 de diciembre de 2024**  
**(En balboas)**

### **b. 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 2024, y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía. Los principales cambios de estas nuevas normas se presentan a continuación:

|                              |  |
|------------------------------|--|
| <i>Enmiendas a la NIC 21</i> | <i>Falta de intercambiabilidad</i>                             |
| <i>NIIF 18</i>               | <i>Presentación y revelaciones en los estados financieros</i>  |
| <i>NIIF 19</i>               | <i>Subsidiarias sin responsabilidad pública: Divulgaciones</i> |

La administración de la Compañía no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros de la Compañía en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

#### ***Enmiendas a la NIC 21 - Los efectos de las variaciones en los tipos de cambio referente a falta de intercambiabilidad***

Las enmiendas especifican cómo evaluar si una moneda es intercambiable y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.

Las enmiendas establecen que una moneda es intercambiable con otra moneda cuando una entidad es capaz de obtener la otra moneda dentro de un marco de tiempo que permite una demora administrativa normal y a través de un mecanismo de mercado o cambio en el que una transacción de cambio crearía derechos y obligaciones exigibles.

Una entidad evalúa si una moneda es intercambiable con otra moneda en una fecha de medición y para un propósito específico. Si una entidad no es capaz de obtener más que una cantidad insignificante de la otra moneda en la fecha de medición para el propósito especificado, la moneda no es intercambiable a la otra moneda.

La evaluación de si una moneda es intercambiable por otra depende de la capacidad de la entidad para obtener la otra moneda y no de su intención o decisión de hacerlo.

Cuando una moneda no es intercambiable con otra moneda en una fecha de medición, se requiere que la entidad estime el tipo de cambio de esa fecha. El objetivo de una entidad al estimar el tipo de cambio es reflejar la tasa a la que tendría lugar una transacción ordenada en la fecha de medición entre participantes del mercado en las condiciones económicas prevalecientes.

Las modificaciones no especifican cómo una entidad estima el tipo de cambio al contado para cumplir este objetivo. Una entidad puede utilizar un tipo de cambio observable sin ajuste u otra técnica de estimación. Ejemplos de un tipo de cambio observable incluyen:

- Un tipo de cambio al contado para un propósito distinto de aquel para el cual una entidad evalúa la intercambiabilidad.
- El primer tipo de cambio al que una entidad puede obtener la otra moneda para el propósito especificado después de que se restablezca la intercambiabilidad de la moneda (primer tipo de cambio subsiguiente).

Una entidad que utilice otra técnica de estimación podrá utilizar cualquier tipo de cambio observable incluidos los tipos de cambio de transacciones en mercados o mecanismos de cambio que no creen derechos y obligaciones exigibles y ajustar ese tipo de cambio, según sea necesario, para cumplir con el objetivo establecido anteriormente.

Cuando una entidad estima un tipo de cambio al contado debido a que una moneda no es intercambiable con otra moneda, se requiere que la entidad revele información que permita a los usuarios de sus estados financieros comprender cómo el hecho de que la moneda no sea intercambiable a otra moneda afecta, o se espera que afecte, el rendimiento financiero, la posición financiera y los flujos de efectivo de la entidad.

Las enmiendas añaden un nuevo apéndice como parte integrante de la NIC 21. El apéndice incluye orientación para la aplicación de los requisitos introducidos por las enmiendas. Las enmiendas también añaden nuevos Ejemplos Ilustrativos que acompañan a la NIC 21, que ilustran cómo una entidad podría aplicar algunos de los requisitos en situaciones



## **Notas a los estados financieros**

**por el año terminado el 31 de diciembre de 2024**  
**(En balboas)**

hipotéticas basadas en los hechos limitados presentados.

Además, el IASB realizó modificaciones consecuentes a la NIIF 1 para alinearse con la NIC 21 revisada y hacer referencia a ella para evaluar la intercambiabilidad.

Las modificaciones son efectivas para los períodos de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025, y se permite su aplicación anticipada. No se permite a una entidad aplicar las modificaciones de forma retroactiva. En su lugar, se requiere que una entidad aplique las disposiciones transitorias específicas incluidas en las enmiendas.

Los administradores de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros de la Compañía en períodos futuros.

### ***NIIF 18 - Presentación información a revelar en los estados financieros***

La NIIF 18 sustituye a la NIC 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la NIC 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la NIC 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la NIIF 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la NIC 7 y a la NIC 33 - Ganancias por Acción.

La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de ganancia o pérdida.
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.

Se requiere que una entidad aplique la NIIF 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la NIC 7 y a la NI 33, así como las enmiendas a la NIC 8 revisada y a la NIIF 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la NIIF 18. La NIIF 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

La administración de la Compañía prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros de la Compañía en períodos futuros.

### ***NIIF 19 - Subsidiarias sin responsabilidad pública: Información a revelar***

La NIIF 19 permite a una subsidiaria elegible, proporcionar información reducida al aplicar las NIIF en sus estados financieros.

Una subsidiaria es elegible para la reducción de información a revelar si no tiene responsabilidad pública y su matriz final o cualquier matriz intermedia produce estados financieros disponibles para uso público que cumplen con las NIIF.

La NIIF 19 es opcional para las subsidiarias que son elegibles y establece los requisitos de divulgación para las subsidiarias que eligen aplicarla.

Una entidad solo puede aplicar la NIIF 19 si, al final del período sobre el que se informa:

- Es una subsidiaria (esto incluye una matriz intermedia)
- No tiene responsabilidad pública, y
- Su matriz final o cualquier matriz intermedia produce estados financieros disponibles para uso público que cumplen con las NIIF.



## **Notas a los estados financieros**

**por el año terminado el 31 de diciembre de 2024**  
**(En balboas)**

Una subsidiaria tiene responsabilidad pública si:

- Sus instrumentos de deuda o capital se negocian en un mercado público o está en proceso de emitir dichos instrumentos para su negociación en un mercado público (una bolsa de valores nacional o extranjera o un mercado extrabursátil, incluidos los mercados locales y regionales), o
- Mantiene activos en calidad de fiduciario para un amplio grupo de personas ajenas a la empresa como uno de sus principales negocios (por ejemplo, bancos, cooperativas de crédito, entidades de seguros, corredores/agentes de valores, fondos mutuos y bancos de inversión a menudo cumplen con este segundo criterio).

Las entidades elegibles pueden aplicar la NIIF 19 en sus estados financieros, separados o individuales. Una matriz intermedia elegible que no aplique la NIIF 19 en su estado financiero puede hacerlo en sus estados financieros separados.

La nueva norma es efectiva para los períodos de notificación que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar la NIIF 19 para un período sobre el que se informa anterior al período sobre el que se informa en el que aplica por primera vez la NIIF 18, se le exige que aplique un conjunto modificado de requisitos de información a revelar establecidos en un apéndice de la NIIF 19. Si una entidad opta por aplicar la NIIF 19 para un período anual sobre el que se informa antes de aplicar las modificaciones a la NIC 21, no está obligada a aplicar los requisitos de información a revelar de la NIIF 19 con respecto a la Falta de Intercambiabilidad.

La administración de la Compañía no prevé que la NIIF 19 se aplique a efectos de los estados financieros de la Compañía.

### **3. Políticas de contabilidad más significativas**

#### **a. 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.

#### **b. 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.

#### **c. 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.

#### **d. Instrumentos financieros**

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

#### **Activos financieros**

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



# Top & Selected Properties, S.A.

## Notas a los estados financieros

por el año terminado el 31 de diciembre de 2024  
(En balboas)

### Deterioro de activos financieros

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

### Reversión de deterioro

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

### 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.

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

La depreciación y amortización se calculan de acuerdo con el 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   |

### **f. 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.



# Top & Selected Properties, S.A.

## Notas a los estados financieros

por el año terminado el 31 de diciembre de 2024  
(En balboas)

### *g. 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.

### *h. 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.

### *i. 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.

### *j. Deterioro del valor de activos no financieros*

En la fecha de cada estado de situación financiera, la Compañía revisa los importes en libros de sus activos no financieros para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de su valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de su valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo por sí mismo que sean independientes de otros activos, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados de operaciones.

### *k. 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.

### *l. 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:



## **Notas a los estados financieros**

**por el año terminado el 31 de diciembre de 2024**  
**(En balboas)**

- 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.

### ***m. 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.
- 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:



# Top & Selected Properties, S.A.

## Notas a los estados financieros

por el año terminado el 31 de diciembre de 2024  
(En balboas)

|                            | 2024               |                    | 2023               |                    |
|----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                            | Valor<br>en libros | Valor<br>razonable | Valor<br>en libros | Valor<br>razonable |
| Activos                    |                    |                    |                    |                    |
| Depósitos en banco         | 205,217            | 205,217            | 1,943              | 1,943              |
|                            | <u>205,217</u>     | <u>205,217</u>     | <u>1,943</u>       | <u>1,943</u>       |
| Pasivos                    |                    |                    |                    |                    |
| Bono corporativo por pagar | 4,978,870          | 4,334,038          | 4,971,826          | 4,935,142          |
|                            | <u>4,978,870</u>   | <u>4,334,038</u>   | <u>4,971,826</u>   | <u>4,935,142</u>   |

|                              | 2024 | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3          | Total            |
|------------------------------|------|---------|---------|------------------|------------------|
| Activos:                     |      |         |         |                  |                  |
| Depósito en banco            |      | -       | -       | <u>205,217</u>   | <u>205,217</u>   |
| Pasivos:                     |      |         |         |                  |                  |
| Bonos corporativos por pagar |      | -       | -       | <u>4,334,038</u> | <u>4,334,038</u> |

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

por el año terminado el 31 de diciembre de 2024  
(En balboas)

### 4. Saldos y transacciones con empresas relacionadas

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

|                                   | 2024             | 2023             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Activos:</b>                   |                  |                  |
| Depósito en banco                 | 205,217          | 1,943            |
| Cuentas por cobrar                | <u>1,729,366</u> | <u>672,692</u>   |
| <b>Pasivos:</b>                   |                  |                  |
| Cuentas por pagar                 | -                | 3,122,962        |
| Bonos corporativos por pagar      | <u>4,978,870</u> | <u>4,971,826</u> |
| In intereses acumulados por pagar | <u>27,917</u>    | <u>3,958</u>     |
| <b>Ganancia o pérdida</b>         |                  |                  |
| Ingresos por alquiler             | <u>79,792</u>    | <u>110,417</u>   |

Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía tiene una cuenta por cobrar a Bienes Raíces Uni, S.A., por B/.769,257 (2023: B/.672,692) y una cuenta por cobrar a Unibank, S.A., por B/.960,110 (2023: B/.0). Estas cuentas no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.

Al cierre del 31 de diciembre de 2024, la Compañía mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por B/.4,978,870 (2023: B/.4,971,826), y mantienen intereses por pagar por B/.27,917 (2023: B/.3,958), con vencimiento el 14 de diciembre de 2027 y 21 de febrero de 2029; y devengan tasas de 1% (2023: 1% y 2%).

### 5. Depósito en banco

La Compañía mantiene una cuenta corriente en Unibank, S.A., cuyo saldo al 31 de diciembre de 2024, es de B/.205,217 (2023: B/.1,943).

### 6. Mobiliario, equipo y mejoras

| 2024                           | Mejoras a la<br>propiedad<br>arrendada | Mobiliario y enseres | Equipo        | Total            |
|--------------------------------|--|----------------------|---------------|------------------|
| <b>Costo original:</b>         |  |                      |               |                  |
| Al inicio del año              | 254,456                                | 21,400               | 36,219        | 312,075          |
| Reclasificaciones              | <u>(254,456)</u>                       | <u>-</u>             | <u>-</u>      | <u>(254,456)</u> |
| Al final del año               | <u>-</u>                               | <u>21,400</u>        | <u>36,219</u> | <u>57,619</u>    |
| <b>Depreciación acumulada:</b> |  |                      |               |                  |
| Al inicio del año              | 147,289                                | 21,400               | 36,219        | 204,908          |
| Gasto del año                  | 10,602                                 | -                    | -             | 10,602           |
| Reclasificaciones              | <u>(157,891)</u>                       | <u>-</u>             | <u>-</u>      | <u>(157,891)</u> |
| Al final del año               | <u>-</u>                               | <u>21,400</u>        | <u>36,219</u> | <u>57,619</u>    |
| <b>Saldo neto</b>              | <u>-</u>                               | <u>-</u>             | <u>-</u>      | <u>-</u>         |



# Top & Selected Properties, S.A.

## Notas a los estados financieros

por el año terminado el 31 de diciembre de 2024  
(En balboas)

| 2023                           | Mejoras a la<br>propiedad<br>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              | 134,567                                | 21,400               | 36,219        | 192,186        |
| Gasto del año                  | <u>12,722</u>                          | <u>-</u>             | <u>-</u>      | <u>12,722</u>  |
| Al final del año               | <u>147,289</u>                         | <u>21,400</u>        | <u>36,219</u> | <u>204,908</u> |
| <b>Saldo neto</b>              | <b>107,167</b>                         | <b>-</b>             | <b>-</b>      | <b>107,167</b> |

### 7. Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2024, 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 2024, mantiene activos para la venta por B/.776,055 (2023: B/.4,869,126), 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.

### 9. Otros activos

El detalle de otros activos se resume a continuación:

|   | 2024           | 2023           |
|---|----------------|----------------|
| Depósitos en garantía                     | 200            | 200            |
| Créditos fiscales                         | 19,152         | 29,378         |
| Impuestos y gastos pagados por anticipado | <u>92,157</u>  | <u>92,157</u>  |
|   | <u>111,509</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 múltiplos en tantas series como lo estime conveniente la Compañía según sus necesidades y condiciones del mercado. Los bonos de cada serie devengarán 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

por el año terminado el 31 de diciembre de 2024  
(En balboas)

Al 31 de diciembre de 2024, los bonos corporativos que mantiene la compañía se resumen a continuación:

|   | Tasa | Vencimiento | 2024      | 2023      |
|---|------|-------------|-----------|-----------|
| Serie A                                     | 1%   | Dec-2027    | 2,500,000 | 2,500,000 |
| Serie B                                     | 2%   | Feb-2024    | -         | 2,500,000 |
| Serie C                                     | 1%   | Feb-2029    | 2,500,000 | -         |
| Total Bonos corporativos bruto              |      |             | 5,000,000 | 5,000,000 |
| Menos comisiones                            |      |             | (21,130)  | (28,174)  |
| Total Bonos corporativos neto de comisiones |      |             | 4,978,870 | 4,971,826 |
| Intereses por pagar - financiamientos       |      |             | 27,917    | 3,958     |
| Total Bonos corporativos                    |      |             | 5,006,787 | 4,986,184 |

Al 31 de diciembre de 2024 los gastos y comisiones de las emisiones de bonos son B/.27,917 (2023: B/.28,174).

### 11. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

|                     | 2024   | 2023   |
|---------------------|--------|--------|
| Impuestos por pagar | 19     | 5,690  |
| Cuentas por pagar   | 10,970 | 10,165 |
|                     | 10,989 | 15,855 |

### 12. Acciones comunes

El capital autorizado en acciones de la Compañía está representado al 31 de diciembre de 2024, por 20,100 (2023: 20,100) acciones comunes nominativas con un valor de B/.100 (2023: B/.100) cada una. El saldo total del capital pagado en acciones es de B/.2,010,000 (2023: 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 2024, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, las compañías incorporadas en Panamá están exentas del pago del impuesto sobre la renta por las ganancias provenientes de fuentes extranjeras. También, están exentos del pago de impuesto sobre la renta los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, de títulos de deuda del Gobierno de Panamá y de las inversiones en valores listados con la Comisión Nacional de Valores y negociados en la Bolsa de Valores de Panamá.

La Ley No.8 de 15 de marzo de 2010 introduce la modalidad de tributación presunta del impuesto sobre la renta, obligando a toda persona jurídica, que devenga 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%).



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

## **Notas a los estados financieros**

**por el año terminado el 31 de diciembre de 2024  
(En balboas)**

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 periodo 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.

### **14. Eventos posteriores**

La Compañía ha evaluado los eventos posteriores al cierre del 31 de diciembre 2024, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta la emisión de estos estados financieros. Con base en esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación en los estados financieros.

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

Los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre del 2024, fueron autorizados por la Gerencia de la Compañía y aprobados para su emisión el 31 de marzo de 2025.

\* \* \* \* \*





REPÚBLICA DE PANAMÁ  
PAPEL NOTARIAL



## NOTARÍA CUARTA 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 veintiocho (28) días del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), ante mí, Licenciado RAUL IVAN CASTILLO SANJUR, Notario Público Cuarto del Circuito Notarial de Panamá, con cédula cuatro-ciento 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 y uno (31) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024).

**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

1 sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil  
2 novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las  
3 declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias  
4 en las que fueron hechas. -----

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

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

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

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

30 El suscrito Notario deja constancia que esto fue lo declarado, que se hizo en forma espontánea, que no

REPUBLICA de PANAMA REPUBLICA DE PANAMÁ

TIEMBRE

4.25

FESTEJOS DE BALBOA  
8.00

PAPEL NOTARIAL



NOTARIA CUARTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

hubo interrupción alguna y que la presente declaración le fue leída al compareciente en presencia de los

testigos: **CLIFFORD BERNARD GORDON** con cédula de identidad personal número uno-diecinueve-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

JOSÉ RAMÓN MENA MAURIZ

SON COHEN

JOHN ALEJANDRO ROZO URIBE

MARICEL CECILIA DE LEON ANDRADE DE GONZALEZ

TESTIGOS

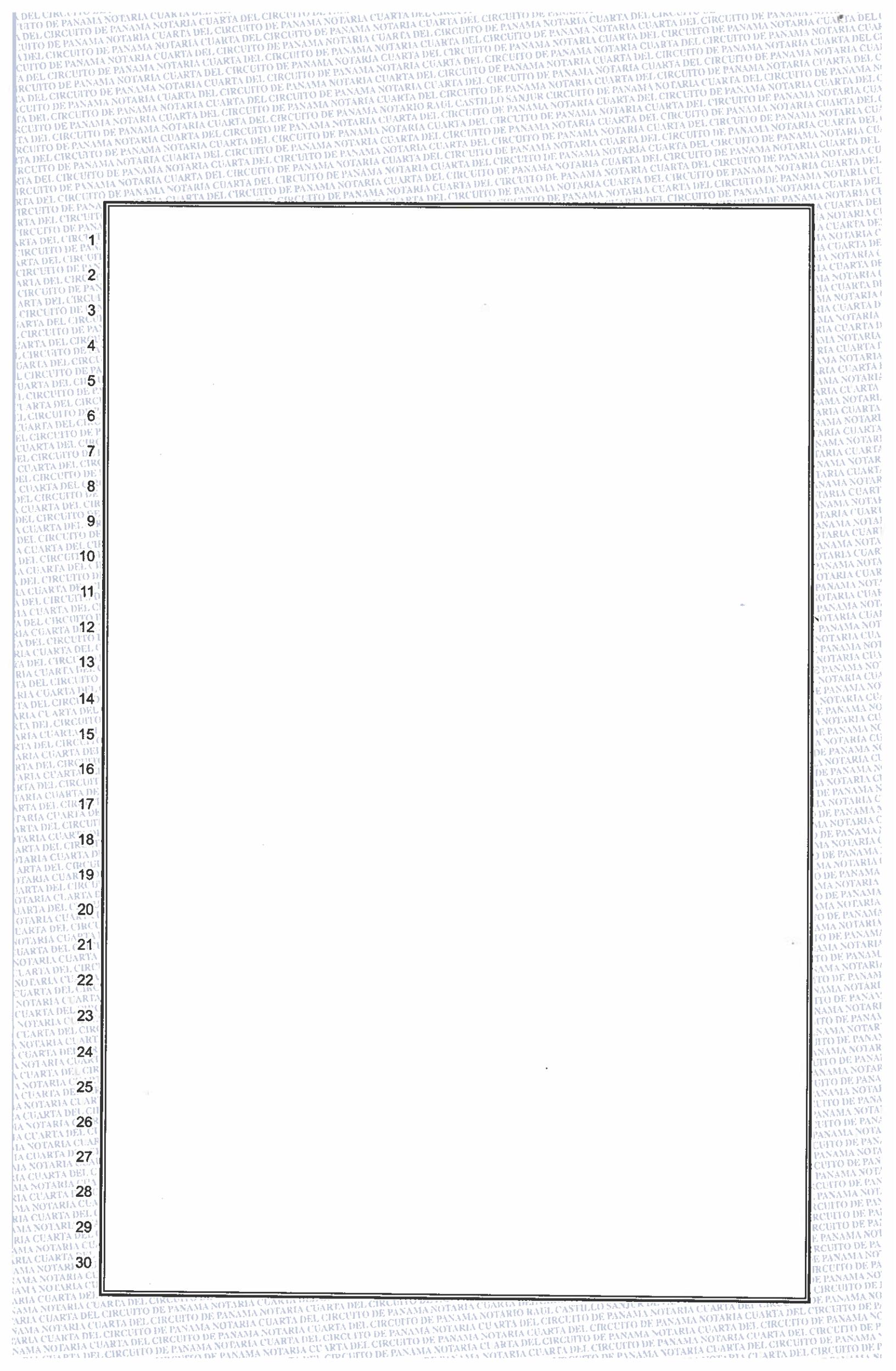
CLIFFORD BERNARD GORDON

CARLOS CALERO

RAÚL IVÁN CASTILLO SANJUAN

Notario Público Chárter





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