

# SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

## FORMULARIO IN-A

31 DE DICIEMBRE DE 2019

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

---

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



## I PARTE.

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

#### I. INFORMACIÓN GENERAL

##### A. HISTORIA Y DESARROLLO

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

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

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 nueve (9) 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.

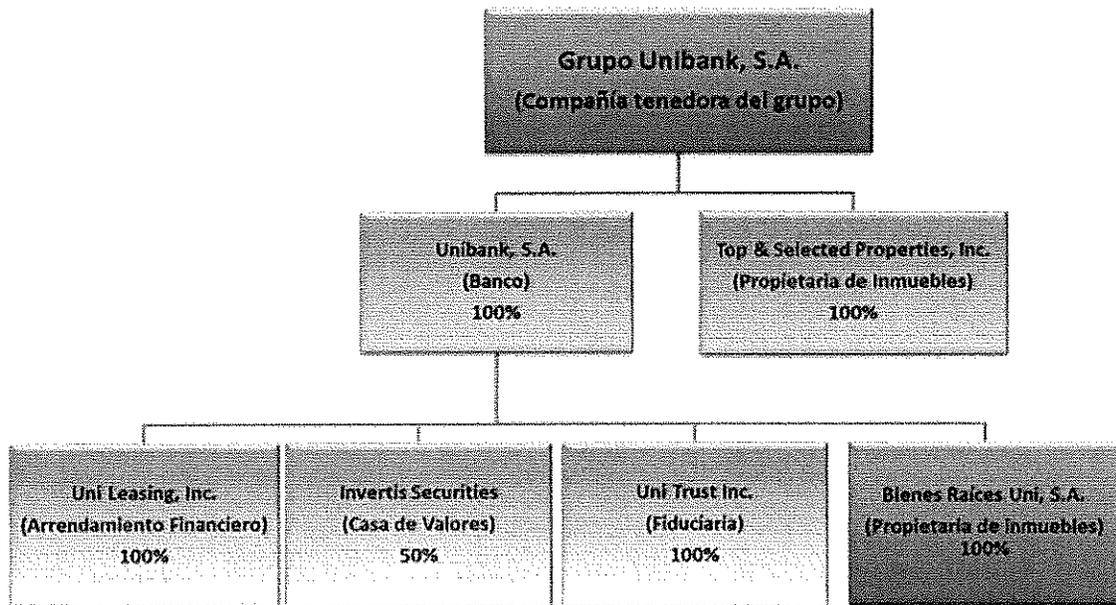
## **C. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO**

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 2019 el mobiliario, equipo y mejoras del Emisor representan el 5.30% (2018: 6.02%) del total de activos.

2019	Mejoras a la propiedad arrendada	Mobiliario y enseros	Equipo	Vehículos	Total
<b>Costo original:</b>					
Al inicio del año	254,466	21,400	36,219	31,290	343,365
Al final del año	254,466	21,400	36,219	31,290	343,365
<b>Doprociación acumulada:</b>					
Al inicio del año	83,675	19,362	20,955	23,721	147,713
Gasto del año	12,723	2,038	5,088	7,569	27,418
Al final del año	96,398	21,400	26,043	31,290	175,131
Saldo neto	158,058	-	10,176	-	168,234

2018	Edificio	Mejoras a la propiedad arrendada	Mobiliario y enseros	Equipo	Vehículos	Total
<b>Costo original:</b>						
Al inicio del año	-	254,456	21,400	36,219	31,290	343,365
Al final del año	-	254,456	21,400	36,219	31,290	343,365
<b>Doprociación acumulada:</b>						
Al inicio del año	38,110	70,952	16,305	15,867	42,711	183,945
Gasto del año	-	12,723	3,057	5,088	12,912	33,780
Reclasificaciones a propiedades de inversión	(38,110)	-	-	-	-	(38,110)
Ventas y descartes	-	-	-	-	(31,902)	(31,902)
Al final del año	-	83,675	19,362	20,955	23,721	147,713
Saldo neto	-	170,781	2,038	15,264	7,569	195,652

### Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre de 2019, las propiedades de inversión comprenden inmuebles en arrendamiento.

Con fecha 31 de diciembre de 2019, se efectuaron los avalúos de los inmuebles por parte de la empresa Tasaciones Inmobiliarias, S.A., cuyo costo de adquisición ascendió a US\$142,000 y US\$1,362,000, respectivamente y un valor revaluado de US\$188,616 y US\$1,348,145 (2018: US\$1,503,553), los cuales fueron registrados en libros el 31 de diciembre de 2019. La técnica de valuación adoptada por la compañía valuadora fue el método de valor de mercado por comparación, en una situación normal de mercado actual. Al 31 de diciembre de 2019, la jerarquía del valor razonable es Nivel 3.

## 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 2019 cuenta con US\$ 371,799 (2018: US\$ 564,941) en activos corrientes, conformados por efectivo y equivalentes. Los pasivos corrientes ascienden a US\$ 862,952 (2018: US\$ 680,761).

El ratio de liquidez del Emisor al 31 de diciembre de 2019 es de 43.08% (2018: 82.99%).

### B. RECURSOS DE CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2019 el Emisor contaba con un capital pagado de US\$ 2,010,000 (2018: US\$ 2,010,000). El patrimonio neto del Emisor a la misma fecha disminuyó a (US\$ 180,861) (2018: US\$ 24,450) debido a la cancelación de una garantía Stand By correspondiente a la participación del activo no corriente mantenido para la venta, donde el Banco agente solicitó honrar dicha garantía por US\$ 146,095. En el estado financiero "Auditado" se incluye la Nota 8 sobre "Activo mantenido para la venta" donde se explica el hecho.

Al cierre del 31 de diciembre de 2019, el Emisor mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por un monto de US\$ 2,500,000 (2018: US\$ 2,500,000) correspondientes a la Serie A, y a una tasa de interés del 4% (2018: 4%) , intereses pagaderos semestralmente y vencimiento en diciembre de 2027. Las comisiones por emisión ascienden a US\$ 29,983 (2018: US\$ 33,488).

El total de activos del Emisor para el cierre del 31 de diciembre de 2019 es US\$ 3, 174,412 (2018: US\$ 3,247,672) y el total de pasivos fue por US\$ 3, 355,273 (2018: US\$ 3,223,222).

### C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Durante el año 2019, la empresa presentó un estado de resultados en el cual se reflejan ingresos acumulados por US\$ 168,091 (2018: US\$ 747,270), y para el cuarto trimestre de 2019 US\$ 59,594, presentando una disminución de un 57.23% respecto al cuarto trimestre de 2018. Los gastos operativos acumulados ascienden a US\$ 366,200 (2018: US\$ 2,016,163), de los cuales US\$ 146,095 corresponden al pago de la “Stand By” solicitada por el banco agente del fideicomiso Valley Rise, la cual no estaba provisionada. Para el cuarto trimestre de 2019 los gastos operativos cerraron en US\$ 86,328, presentando una disminución de un 92.93% respecto al cuarto trimestre de 2018. Para el cuarto trimestre de 2019 el activo mantenido para la venta, se mantiene con un valor en libros de US\$ 299,663.

El resultado neto acumulado del Emisor al 31 de diciembre de 2019 resultó en una pérdida por US\$ 198,109 (2018: (US\$ 1,335,222)), dado el gasto extraordinario durante el segundo trimestre de 2019 por US\$ 146,095 y la reducción de su principal fuente de ingresos. Para el cuarto trimestre del 2019 resultó una pérdida de (US\$ 26,734), que representó una variación de 97.53% respecto al cuarto trimestre de 2018.

Al 31 de diciembre de 2019, la empresa dejó de percibir ingresos por alquiler en subarrendamiento a compañías relacionadas, esto se debe a la compra del bien inmueble por la compañía Bienes Raíces Uni, S.A., que está constituida en la República de Panamá en el Registro Público en la sección mercantil con la ficha N°790241 y documento N° 2303503, fechada el 10 de diciembre de 2012. Su actividad principal consiste en administrar o arrendar las propiedades inmobiliarias del Grupo Unibank, S.A.

Bienes Raíces Uni, S.A. es una subsidiaria absoluta de Unibank, S.A., y esta es tenedora del 100% de las acciones con derecho a voto, no tiene empleados, y recibe servicios de administrativos de su compañía matriz. El domicilio comercial de Bienes Raíces Uni, S.A. se encuentra en Marbella, Avenida Balboa Edificio P.H. Grand Bay Tower, apartamento 1, Panamá, República de Panamá.

#### D. ANALISIS DE PERSPECTIVAS

Las actividades del Emisor pertenecen a la industria inmobiliaria, sector de la economía panameña con altas perspectivas de crecimiento sostenido para los próximos 10 años. A la fecha se encuentran más de 1,200 personas jurídicas registradas como corredores de bienes raíces, lo cual evidencia alta competitividad en este sector. En este sentido, Top & Selected Properties, S.A. pretende posicionarse con locales comerciales en ubicaciones y zonas estratégicas con perspectivas de alto crecimiento.

El Emisor a futuro espera seguir operando bajo la misma modalidad, es decir sus ingresos son derivados de los alquileres de dos inmuebles propiedad del Emisor.

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

#### A. IDENTIDAD

##### Junta Directiva

##### **José Ramón Mena, Presidente**

Ingeniero Eléctrico graduado de la Universidad del País Vasco en Vizcaya España. Posee licencia de corredor de Bolsa emitida en 2004 por La Comisión Nacional de Valores de Panamá.

El señor Mena inició su carrera en Panamá en el Banco Atlántico, como Gerente de Banca Comercial y Privada. Posteriormente laboró como Vicepresidente de Banca Comercial en Banco Continental de Panamá. Del 2007 al 2013 se desempeñó como Vicepresidente de Consultoría Financiera en Geneva Asset Management. Actualmente, finge como Presidente de Invertis Securities, 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.

#### **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.

#### **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.

#### **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.



### **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.

### **Ziad Issa, Director**

Socio Accionista de Rattán Zona Libre, S A, reconocida empresa creada en el año 1971, dedicada a la importación desde China de fina mantelería, accesorios para baños y artículos para el hogar. Representa reconocidas marcas como: Marine Club, Logan & Mason, Kmita, Home Trends, Genial, Flamingo, Easy Care, Dreams, Deben Hams, Dagostino, Celebrity, Amazonia, Ultra Soft, entre otras.

También es Socio – Fundador y Gerente General de Audiorama Zona Libre, S.A., empresa dedicada a la importación y exportación de mercancía seca en general.

### **Apoderados Generales**

#### **Cristina Liakopoulos, Vicepresidente de Negocios**

Cuenta con más de 18 años de experiencia en el sector bancario, en importantes bancos tales como Citibank, Banco Atlántico, Towerbank y Banistmo, adquiriendo experiencia en el área de Tesorería, Banca Corporativa y Leasing. Su carrera profesional ha visto un crecimiento pasando a ocupar cargos de Oficial, Subgerente y finalmente en su empleo previo a Unibank como Directora de Leasing en Banistmo. Posee licenciatura en Banca y Finanzas, título obtenido en la Universidad Santa María La Antigua. Posee además Post grado en Economía Monetaria y Bancaria y una Maestría en Mercados Financieros Internacionales, ambos títulos otorgado por la Universidad Nacional de Panamá.

#### **Nicolás Saval, Vicepresidente de Tecnología**

Profesional de la rama tecnológica, cuenta con Licenciatura en Ciencias Computacionales y Estadística; título otorgado por la Universidad Carlos III de España. Su conocimiento técnico se ve complementado con un Master en Administración de Empresas del INCAE y un Postgrado en Gestión y Tecnología del Conocimiento en la Universidad Carlos III de España.

El Sr. Saval cuenta con más de 20 años de experiencia en aplicaciones tecnológicas y 4 años de experiencia específicamente en el área de tecnología en el sector bancario.

De su trayectoria profesional podemos resaltar la obtenida como consultor en materia tecnológica a título independiente, al igual que su gestión en el Banco Hipotecario como Jefe de Tecnología; en este último tuvo la oportunidad de formar parte del proyecto de cambio de Core como Gerente de Proyecto. Adicionalmente labora en la ACP en el área tecnológica, donde ocupa cargos de responsabilidad.

### **Mónica Osés, Vicepresidente de Banca Privada**

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, Vicepresidente de Recursos Humanos**

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

### **Jessica Lasso, Vicepresidente de Soporte al Negocio**

Profesional con más de 20 años de experiencia en áreas Financieras, Administración, Operaciones, Crédito, Riesgos y Cobros en el sector bancario. Su recorrido profesional abarca bancos internacionales y bancos nacionales entre los que podemos destacar, Banco General, Banco Aliado, Multibank, Banisi, Citibank y Scotia Bank en los que ocupa cargos gerenciales como responsable de Administración de Crédito, Análisis de Crédito y Gestión Comercial. Cuenta con Licenciatura en Administración de Negocios con énfasis en Banca y Finanzas, Postgrado de Alta Gerencia y Maestría en Administración de Negocios con énfasis en Gerencia Estratégica.

## Asesores Legales

- **SUCRE, ARIAS & REYES**

Licdo. Ernesto B. Arias

Licdo. Jorge I. Escobar

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

Panamá, República de Panamá

[earias@sucre.net](mailto:earias@sucre.net)

[jescobar@sucre.net](mailto:jescobar@sucre.net)

- **VIAL & VIAL**

Licda. Dayra Vial

Licdo. Ricardo Vial

Tel. 205-6518 / Cel. 6617-1213 / 6617-2355

Urb. Marbella, Panamá, Torre Ocean Plaza,

Esq. Aquilino De La Guardia y Calle 47,

Piso 16, Oficina 16-7

[dayra@vialyvialabogados.com](mailto:dayra@vialyvialabogados.com)

[ricardo@vialyvialabogados.com](mailto:ricardo@vialyvialabogados.com)

- **WATSON & ASSOCIATES – (PROCESOS JUDICIALES)**

Licdo. Alejandro Watson

Tel. 300-0422 al 26 / Cel. 6674-4448

Edificio Omega, Piso 2

Ave. Samuel Lewis y CI 53

Apdo. Postal 0823-00015

Panamá, República de Panamá

[awatson@watsonabogados.com](mailto:awatson@watsonabogados.com)

[litigios@watsonabogados.com](mailto:litigios@watsonabogados.com)

- Signature Regional Regional Law Group**  
**Licdo. Eduardo Le Blanc**  
**Licdo. Guillermo Le Blanc**  
 Tel. 394-6605/394-6606 / Cel. 6676-4711  
 Torre de las Americas, piso 9, oficina 902  
 Punta Pacifica, calle Isaac Hanono  
 Panamá, República de Panamá  
[eleblanc@signaturelex.com](mailto:eleblanc@signaturelex.com)  
[gleblanc@signaturelex.com](mailto:gleblanc@signaturelex.com)
- Peña Rodríguez & Asociados**  
**Dra. Maria Luisa Peña**  
 Calle 71 No. 6 - 21 Oficina 401  
 Tel.: 57-1-3215030 / Cel.: 57-3158577681  
 Bogotá – Colombia  
[mpena@mlpabogados.com](mailto:mpena@mlpabogados.com)  
[abogado.asociado@penarodriguez.com](mailto:abogado.asociado@penarodriguez.com)
- Gomez & Galindo Abogados**  
**LatamLex Abogados**  
**Licdo. Allan Guido Blanco**  
**Licdo. José Hidalgo**  
 Centro Corporativo Avenida Escazú, Torre AE2, 5to piso  
 Tel: +(506) 2208-3636  
 San José, Costa Rica  
[aguido@latamlex.com](mailto:aguido@latamlex.com)  
[jhidalgo@latamlex.com](mailto:jhidalgo@latamlex.com)
- MORGAN & MORGAN (Agente Residente**  
 Torre MMG, Piso 16,  
 Avenida Paseo del Mar, Costa del Este  
 Teléfono: 265-7777  
 Ciudad.-  
 Atención: Lic. Joy Torres  
 Correo electrónico  
[joy.torres@morimor.com](mailto:joy.torres@morimor.com)

## Auditor Interno

### **Miguel Torrente, Gerente de Auditoría**

Posee Licenciatura en Banca y Finanzas de la Universidad de Panamá, Postgrado en Alta Gerencia de la Universidad Latina de Panamá, Especialización en Auditoría y Maestría en Auditoría Interna, títulos obtenidos en la UNESCPA. Cuenta con certificaciones tales como The Certification in Control Self Assessment® (CCSA® emitida por The Institute of Internal Auditors IIA Global, con sede central en Lake Mary, Florida, EE UU y certificación AMLCA (Anti Money Laundering Certified Associate) emitida por FIBA (Florida International Bankers Association) a través de la FIU (Florida International University) Miami Florida. Posee una amplia experiencia en los procesos de evaluación de los sistemas de Control Interno. Posee más de 10 años de experiencia bancaria en el área de Auditoría Interna, Control Interno y Business Risk Control Management.

## Auditor Externo

### **DELOITTE, INC.**

**Diana Mosquera**

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

[dmosquera@deloitte.com](mailto:dmosquera@deloitte.com)

## B. COMPENSACIÓN

No Aplica.

### C. PRÁCTICAS DE LA DIRECTIVA

Las principales responsabilidades de la Junta Directiva son:

- a. Representar a la Compañía en todas sus negociaciones con terceros, por medio de su Presidente o el que haga las veces, y hacer cuanto fuere necesario para la representación y para la defensa de los bienes, haberes, derechos e intereses de la compañía, judicial o extrajudicialmente.
- b. Nombrar funcionarios, gerentes, o representantes y apoderados generales o especiales, tanto en la República de Panamá como en cualquier otro país.
- c. Enajenar, ceder, traspasar, renunciar, gravar, hipotecar y arrendar parcialmente o en su totalidad las propiedades y derechos de la compañía, así como otorgar fianzas.

### D. EMPLEADOS

No Aplica.

### E. PROPIEDAD ACCIONARIA

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

## IV. **ACCIONISTAS PRINCIPALES**

Top & Selected Properties, S.A. es una subsidiaria 100% del Grupo Unibank, S.A. No existe persona controladora en el Grupo Unibank, S.A.

## V. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

El Emisor ha incurrido en transacciones en el curso ordinario del negocio con ciertas partes relacionadas tales como compañías relacionadas, que detallamos a continuación:

El Emisor posee una cuenta corriente en Unibank, S.A., cuyo saldo al 31 de diciembre de 2019, es de US\$ 371,799 (2018: US\$ 564,941). Asimismo el saldo de las cuentas por cobrar es de US\$ 672,692 (2018: US\$ 604,371).

Al 31 de diciembre de 2019, el Emisor mantiene una cuenta por pagar a Unibank, S.A., por US\$862,952 (31 diciembre de 2018: US\$680,761). Esta cuenta por pagar no tiene fecha de vencimiento, ni genera intereses.

Al 31 de diciembre de 2019, el Emisor mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por US\$ 2,500,000 (2018: US\$ 2,500,000) correspondientes a la Serie A, mantiene intereses por pagar por US\$5,000 (2018: US\$ 5,0000), pagaderos semestralmente, con vencimiento el 14 de diciembre de 2027, y a una tasa de interés del 4% (2018: 4%). Las comisiones por emisión ascienden a US\$ 29,983 (2018: US\$ 33,488).

Al cierre del 31 de diciembre de 2019, el Emisor mantiene ingresos por alquiler por US\$ 55,200 (2018: 508,159). La disminución en los ingresos por alquiler en subarrendamiento a compañías relacionadas, se debe a la compra del bien inmueble por otra compañía del grupo (Bienes Raíces Uni, S.A.).

	2019	2018
<b>Activos:</b>		
Depósito en banco	371,799	564,941
Cuentas por cobrar	<u>672,692</u>	<u>604,371</u>
<b>Pasivos:</b>		
Cuentas por pagar	862,952	680,761
Bonos corporativo por pagar	<u>2,470,017</u>	<u>2,466,512</u>
Intereses acumulados por pagar	<u>5,000</u>	<u>5,000</u>
<b>Ganancias o pérdidas</b>		
Ingresos por alquiler	<u>55,200</u>	<u>508,159</u>

## VI. TRATAMIENTO FISCAL

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

- a. Impuesto sobre la Renta,
- b. Impuesto de Tímbres,
- 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 y títulos de participación

El capital autorizado en acciones del Emisor está representado al 31 de diciembre de 2019, por 20,100 (2018: 20,100) acciones comunes nominativas con un valor de US\$ 100 (2018: US\$ 100) cada una. El saldo total del capital pagado en acciones es de US\$ 2,010,000 (2018: US\$ 2,010,000).

#### b. Títulos de deuda

Al 31 de diciembre de 2019, el Emisor mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por US\$ 2,500,000 (2018: US\$ 2,500,000) correspondientes a la Serie A, mantiene intereses por pagar por US\$5,000 (2018: US\$ 5,000), pagaderos semestralmente, con vencimiento el 14 de diciembre de 2027, y a una tasa de interés del 4% (2018: 4%). Las comisiones por emisión ascienden a US\$ 29,983 (2018: US\$ 33,488).

## B. DESCRIPCIÓN Y DERECHOS DE LOS TÍTULOS

### a. Capital Accionario

Capital autorizado: 20,100 (2018; 20,100) acciones comunes nominativas con un valor de US\$ 100 (2018: 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 2019, el Emisor mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por US\$ 2,500,000 (2018: US\$ 2,500,000) correspondientes a la Serie A, mantiene intereses por pagar por US\$5,000 (2018: US\$ 5,000), pagaderos semestralmente, con vencimiento el 14 de diciembre de 2027, y a una tasa de interés del 4% (2018: 4%). Las comisiones por emisión ascienden a US\$ 29,983 (2018: US\$ 33,488).

## C. INFORMACIÓN DE MERCADO

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

## II PARTE RESUMEN FINANCIERO

Top & Selected Properties, S.A.

Resumen Financiero

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	2019	Comparativa 2019-2018	2018	Comparativa 2018-2017	2017	Comparativa 2017-2016	2016
Total de Ingresos	59,594	(79,746)	139,340	(41,831)	181,171	(597,115)	778,286
Total de Gastos	86,328	(1,136,205)	1,222,533	982,411	240,122	(628,192)	868,314
Utilidad o Pérdida antes de Impuestos	(26,734)	1,056,459	(1,083,193)	(1,024,242)	(58,951)	31,077	(90,028)
BALANCE GENERAL	2019	Comparativa 2019-2018	2018	Comparativa 2018-2017	2017	Comparativa 2017-2016	2016
Total Activos	3,174,412	(73,260)	3,247,672	(1,265,287)	4,512,959	2,651,208	1,861,751
Total Pasivos	3,355,273	132,051	3,223,222	69,935	3,153,287	817,273	2,336,014
Acciones Comunes	2,010,000	-	2,010,000	-	2,010,000	2,000,000	10,000
Patrimonio Total	(180,861)	(205,311)	24,450	(1,335,222)	1,359,672	1,833,935	(474,263)
RAZONES FINANCIERAS	2019	Comparativa 2019-2018	2018	Comparativa 2018-2017	2017	Comparativa 2017-2016	2016
Activos Corrientes/Pasivos Corrientes	43.08%	-39.90%	82.99%	-24.96%	107.95%	107.55%	0.40%
Deuda Financiera/Patrimonio Neto	-13.66	-114.54	100.88	99.07	181.09%	1.81	-

## III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Adjunto ver Estados Financieros Auditados correspondientes al año 2019.

## 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 31 de enero de 2020 la calificación (pa)A- 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 2019, con fundamento en la siguiente racionalidad:

“La calificación se fundamenta en la disminución del desempeño financiero producto principalmente de una contracción en los ingresos por actividades ordinarias; así como de la ya ajustada cobertura de la deuda y un leve cumplimiento sobre las proyecciones. La calificación considera, además, el respaldo que Grupo Unibank, S.A. le proporciona.”

HISTORIAL DE CALIFICACIONES			
Fecha de información	dic-17	dic-18	jun-19
Fecha de comité	09/07/2018	02/08/2019	31/01/2020
Programa de Bonos Corporativos Rotativos	PAÁ-	PAÁ-	PAÁ-
Perspectiva	Estable	Estable	Negativa

## V PARTE GOBIERNO CORPORATIVO

De conformidad con las guías y principios dictados mediante Acuerdo No. 12 de 11 de noviembre de 2003, para la adopción de recomendaciones y procedimientos relativos al buen Gobierno Corporativo de las Sociedades Registradas, responda a las siguientes preguntas en la presentación que se incluye a continuación, sin perjuicio de las explicaciones adicionales que se estimen necesarias o convenientes. En caso de que la sociedad registrada se encuentre sujeta a otros regímenes especiales en la materia, elaborar al respecto.



<b>Contenido mínimo</b>	
1.	<p>Indique ¿Si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica</p> <p><b>Sí, basada en el Acuerdo 5-2011 de la Superintendencia de Bancos de Panamá.</b></p>
2.	<p>Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:</p>
	<p>a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva.</p> <p><b>Sí</b></p>
	<p>b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario.</p> <p><b>Sí</b></p>
	<p>c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración.</p> <p><b>Sí</b></p>
	<p>d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos.</p> <p><b>Sí</b></p>
	<p>e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría.</p> <p><b>Sí</b></p>
	<p>f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones.</p> <p><b>Sí</b></p>
	<p>g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información.</p> <p><b>Sí</b></p>
3.	<p>Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido.</p>
	<p><b>Sí, dirigido a Oficiales y Asociados de Unibank, S.A y Subsidiarias. Su divulgación está en manos del Departamento de Recursos Humanos y lo</b></p>

	realiza a través de lectura obligatoria al momento de la incorporación. Adicionalmente, se encuentra publicado en la Intranet del banco.
	<b>Junta Directiva</b>
4.	Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:
	a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros.  Sí
	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones.  Sí
	c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa.  Sí
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave.  Sí
	e. Control razonable del riesgo.  Sí
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa.  Sí
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades.  Sí
	h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios.  (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).

	<b>No Aplica</b>
	i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica. <b>Sí</b>
5.	Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales. <b>Sí</b>
<b>Composición de la Junta Directiva</b>	
6.	a. Número de Directores de la Sociedad <b>9</b>
	b. Número de Directores Independientes de la Administración <b>9, el total de los directores son independientes de la actividad administrativa.</b>
	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas <b>No tenemos directores independientes</b>
<b>Accionistas</b>	
7.	Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:
	a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia.  (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). <b>No Aplica</b>
	b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos.  (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).

	<b>No Aplica</b>
	<p>c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad.</p> <p>(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p><b>No Aplica</b></p>
	<p>d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva.</p> <p>(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p><b>No Aplica</b></p>
	<p>e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave.</p> <p>(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p><b>No Aplica</b></p>
	<p>f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad.</p> <p>(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p><b>No Aplica</b></p>
<b>Comités</b>	
8.	Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:
	<p>a. Comité de Auditoría ; o su denominación equivalente</p> <p><b>No</b></p>

	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente  No
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente  No
	d. Otros:  No
9.	En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte?
	a. Comité de Auditoría  No
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos.  No
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave.  No
<b>Conformación de los Comités</b>	
10.	Indique cómo están conformados los Comités de:
	a. Auditoría (número de miembros y cargo de quiénes lo conforman).  No Aplica
	b. Cumplimiento y Administración de Riesgos  No Aplica
	c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave.  No Aplica

## VI PARTE

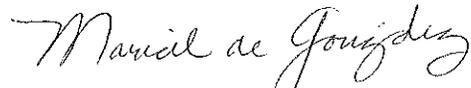
### DIVULGACIÓN

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 mayo de 2020 en la página de internet [www.topselectedproperties.com.pa](http://www.topselectedproperties.com.pa)



**Cristina Liakopoulos**

**Firma Autorizada**



**Maricel de González**

**Firma Autorizada**





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

Estados Financieros por el año terminado  
el 31 de diciembre de 2019 e Informe de los  
Auditores Independientes de 30 de marzo de 2020

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

### **Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros 2019**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 2
Estado de situación financiera	3
Estado de ganancias o pérdidas	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 - 15

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

Teléfono: (507) 303-4100  
Fax: (507) 269-2386  
infopanama@deloitte.com  
www.deloitte.com/pa

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **Top & Selected Properties, S.A.** (la "Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y el estado de ganancias o pérdidas, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2019, y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### Base para la opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen detalladamente en la sección de Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para los Contadores Profesionales (Código de Ética IESBA) y el Código de Ética Profesional para los Contadores Públicos Autorizados de Panamá (Capítulo V de la Ley 57 del 1 de septiembre de 1978), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética IESBA. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### Énfasis en Otros Asuntos

Tal como se menciona en la Nota 4 a los estados financieros adjuntos, la Compañía es parte de un Grupo, con el cual realiza una parte sustancial de sus transacciones. La Compañía es económicamente dependiente de su Banco Matriz.

### Asunto clave de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son esos asuntos que, según nuestro juicio profesional, fueron de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período 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. Al 31 de diciembre de 2019 no hemos identificado asuntos clave de auditoría.

### Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno corporativo por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las NIIF's, y del control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan errores importantes, 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 el 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 son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

## **Deloitte.**

### **Responsabilidades del auditor en la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener la seguridad razonable de que los estados financieros que en su conjunto no tienen errores importantes, ya sea debido a fraude u 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 Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error importante cuando éste exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran importantes si, individualmente o de manera acumulada, puede esperarse que influyan en las decisiones económicas de los usuarios en base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error importante 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 importante 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 base de contabilidad de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre importante en relación con eventos o condiciones que puedan dar lugar a una duda significativa acerca de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que hubiere una incertidumbre importante, 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 un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenidos 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 corporativo sobre, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo, una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos 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 clave de 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.

La Socia a cargo de la auditoría que ha preparado este informe de los auditores independientes es Diana Mosquera.



30 de marzo de 2020  
Panamá, Rep. de Panamá

## Top & Selected Properties, S.A.

Estado de situación financiera  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
(En balboas)

	Notas	2019	2018
<b>Activos</b>			
Depósito en banco	5	371,799	564,941
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas		672,692	604,371
Mobiliario, equipo y mejoras, neto	6	168,234	195,652
Propiedades de inversión	7	1,536,761	1,503,553
Activo mantenido para la venta	8	299,663	299,663
Otros activos	9	125,263	79,492
<b>Total de activos</b>		<b>3,174,412</b>	<b>3,247,672</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos</b>			
Bonos corporativos por pagar	10	2,470,017	2,466,512
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	4	862,952	680,761
Otros pasivos	11	22,304	75,949
<b>Total de pasivos</b>		<b>3,355,273</b>	<b>3,223,222</b>
<b>Patrimonio</b>			
Acciones comunes	12	2,010,000	2,010,000
Déficit acumulado		(2,190,861)	(1,985,550)
<b>Total de patrimonio</b>		<b>(180,861)</b>	<b>24,450</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>3,174,412</b>	<b>3,247,672</b>

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

## Top & Selected Properties, S.A.

### Estado de ganancias o pérdidas por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (En balboas)

	Notas	2019	2018
<b>Ingresos</b>			
Ingreso de actividades ordinarias		134,319	702,398
Ganancia no realizada en propiedades de inversión		33,208	37,662
Otros ingresos		564	7,210
<b>Total ingresos</b>		<u>168,091</u>	<u>747,270</u>
<b>Gastos</b>			
Gastos de fideicomiso	8	146,095	-
Gastos de intereses		101,389	101,389
Depreciación y amortización	6	27,418	33,780
Arrendamientos operativos		-	96,788
Provisión de activo mantenido para la venta	8	-	1,700,337
Honorarios profesionales		12,513	15,398
Gastos de comisiones		11,347	11,157
Cuentas por pagar - compañías relacionadas		67,438	57,314
<b>Total de gastos</b>		<u>366,200</u>	<u>2,016,163</u>
<b>Pérdida antes de impuesto</b>		(198,109)	(1,268,893)
Gasto de impuesto sobre la renta	13	-	(66,329)
<b>Pérdida neta</b>		<u>(198,109)</u>	<u>(1,335,222)</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 2019  
(En balboas)

	Nota	Acciones comunes	Déficit acumulado	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2017		2,010,000	(650,328)	1,359,672
Pérdida del año		-	(1,335,222)	(1,335,222)
Saldos al 31 de diciembre de 2018		2,010,000	(1,985,550)	24,450
Cuentas por pagar - compañías relacionadas		-	(7,202)	(7,202)
Pérdida del año		-	(198,109)	(198,109)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	12	<b>2,010,000</b>	<b>(2,190,861)</b>	<b>(180,861)</b>

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

## Top & Selected Properties, S.A.

Estado de flujos de efectivo  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
(En balboas)

	Notas	2019	2018
<b>Actividades de operación:</b>			
Pérdida neta		(198,109)	(1,335,222)
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo			
Depreciación	6	27,418	33,780
Reserva para activos mantenidos para venta		-	1,700,337
Impuesto sobre la renta		-	66,329
Revalorización de propiedades de inversión		(33,208)	(37,662)
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Aumento en otros activos		(45,770)	(652,200)
Aumento en otros pasivos		(53,645)	58,948
Gasto de intereses		101,389	101,389
Efectivo generado de operaciones:			
Impuesto complementario		(7,202)	-
Cu Intereses pagados		(101,389)	(97,057)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(310,516)</u>	<u>(161,358)</u>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Adición de mobiliario, equipo y mejoras	6	-	(10,963)
Producto de la venta de activo fijo	6	-	2,904
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>-</u>	<u>(8,059)</u>
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Incremento en bonos corporativos por pagar	4	3,505	-
Aumento en cuentas por pagar - cuentas por pagar relacionadas		113,869	6,654
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		<u>117,374</u>	<u>6,654</u>
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo			
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		564,941	727,704
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	5	<u>371,799</u>	<u>564,941</u>

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

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

### **Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (En balboas)**

---

#### **1. Información general**

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

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

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

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

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

Los estados financieros que se acompañan han sido preparados sobre la base de un negocio en marcha.

Dentro de las acciones tomadas por la Administración y sus Directivos para mantener la continuidad de las operaciones de la Compañía se han llevado a cabo las siguientes acciones:

- Top & Selected Properties es una subsidiaria 100% poseída por Grupo Unibank, S.A y cuenta con todo el respaldo financiero de su Holding.
- La Compañía es propietaria de activos inmobiliarios de los que está recibiendo ingresos para hacerle frente a sus compromisos.
- Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2019, la Compañía tuvo que incurrir en un gasto extraordinario relacionado con el Activo Disponible para Venta por un monto de B/.101,389. Cabe destacar que con fecha 6 de marzo de 2020 se firmó contrato de Promea de Compraventa entre el Fiduciario y un tercero por un valor de B/. 3,500,000 y sobre el cual la Empresa mantiene una participación del 8.6%

#### **2. Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera**

##### ***2.1 Pronunciamientos contables emitidos y aplicados en el período corriente***

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

La NIIF 16 - Arrendamientos reemplaza a la NIC 17. Esta norma elimina la clasificación de los arrendamientos, y establece que deben ser reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros y medidos al valor presente de los pagos futuro de arrendamiento. La NIIF 16 es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019. Esta norma no tuvo un impacto en los estados financieros de la Compañía.

## Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
(En balboas)

---

### 3. Políticas de contabilidad más significativas

#### 3.1 Base de presentación

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

#### 3.2 Moneda funcional y de presentación

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

#### 3.3 Efectivo

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

#### 3.4 Instrumentos financieros

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

##### Activos financieros

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

##### Deterioro de activos financieros

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

##### Reversión de deterioro

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

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

### **Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (En balboas)**

---

#### *Pasivos financieros*

Todos los pasivos financieros no derivados son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Compañía se hace parte contractual del instrumento al valor razonable, más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Los pasivos financieros de la Compañía son principalmente las cuentas por pagar a proveedores y las cuentas por pagar a Compañías del grupo, las cuales no están sujetas a pago de intereses y no se negocian en mercados activos. La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando, y solamente cuando, las obligaciones de la Compañía se liquidan, cancelan o expiran.

#### **3.5 Mobiliario, equipo y mejoras**

El mobiliario, equipo y mejoras se registran a su costo de adquisición menos la depreciación y amortización acumuladas. Las renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas. Los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo ni prolongan la vida útil del mismo son contabilizados a gasto en la partida que se efectúen.

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

La depreciación y amortización se calculan de acuerdo al método de línea recta, con base en la vida útil de los activos:

Mobiliario y enseres	7 años
Equipos electrónicos	3 -7 años
Automóviles	3 -5 años
Mejoras	20 años

#### **3.6 Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos por alquileres son reconocidos en el estado de ganancias o pérdidas sobre la base de acumulado o devengado.

#### **3.7 Impuesto sobre la renta**

El impuesto sobre la renta estimado es el impuesto a pagar sobre la renta gravable, calculado con base a la tasa impositiva vigente o sustancialmente vigente a la fecha del estado de situación financiera.

El impuesto sobre la renta diferido se determina y reconoce si surgen diferencias temporales entre las bases impositivas de activos y pasivos y sus montos en los estados financieros, utilizando las tasas impositivas vigentes a la fecha del estado de situación financiera y que se espera que sean aplicables cuando el activo relacionado por impuesto sobre la renta diferido es relacionado o el pasivo relacionado por impuesto sobre la renta diferido es liquidado. Un activo por impuesto diferido es reconocido si es probable que habrá utilidad fiscal futura disponible contra la cual las diferencias temporales pueden ser utilizadas.

#### **3.8 Administración de capital**

Los instrumentos financieros emitidos por la Compañía se clasifican como patrimonio, solo en la medida en que no se ajustan a la definición de pasivo o un activo financiero.

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

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

### **Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (En balboas)**

---

#### **3.9 Administración de riesgos operacional**

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

#### **3.10 Deterioro del valor de activos no financieros**

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

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

#### **3.11 Activos mantenidos para la venta**

La Compañía enajena activos que espera sea recuperado a través de una venta y no mediante su uso continuado, y estos son clasificados como mantenidos para la venta. Los activos o los componentes de un grupo de activos para su disposición, se volverá a medir de acuerdo a las políticas contables de la Compañía.

#### **3.12 Propiedades de inversión**

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

- Los inmuebles que se tienen para obtener apreciación del capital a largo plazo y no para venderse en el corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio.
- Los edificios que sean propiedad de la entidad y estén alquilados a través de uno o más arrendamientos operativos.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluyen en la medición inicial. El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprende su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Posterior a su reconocimiento inicial, la Compañía ha elegido el modelo de valor razonable para medir las propiedades de inversión con cambio en resultados.

## Top & Selected Properties, S.A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (En balboas)

---

#### 3.13 Valor razonable de los instrumentos financieros

La Administración de la Compañía ha utilizado los siguientes supuestos para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el estado de situación financiera:

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

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

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

- Nivel 1 - Son precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos para los cuales la entidad tiene acceso a la fecha de medición.
- 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.

## Top & Selected Properties, S.A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (En balboas)

El valor en libros y valor razonable de los principales activos y pasivos financieros que no se presentan en el estado de situación financiera a valor razonable de la Compañía se resume a continuación:

	2019		2018	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
<b>Activos:</b>				
Depósitos en banco	371,799	371,799	564,941	564,941
Activo mantenido para la venta	299,663	299,663	299,663	299,663
	<u>671,462</u>	<u>671,462</u>	<u>864,604</u>	<u>864,604</u>
<b>Pasivos:</b>				
Bono corporativo por pagar	2,470,017	2,674,794	2,466,512	2,741,957
	<u>2,470,017</u>	<u>2,674,794</u>	<u>2,466,512</u>	<u>2,741,957</u>
<b>31 de diciembre 2019</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
<b>Pasivos:</b>				
Bonos corporativos por pagar	-	-	2,674,794	2,674,794
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,674,794</u>	<u>2,674,794</u>
<b>31 de diciembre 2018</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
<b>Pasivos:</b>				
Bonos corporativos por pagar	-	-	2,667,205	2,667,205
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,667,205</u>	<u>2,667,205</u>

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

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

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

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

	2019	2018
<b>Activos:</b>		
Depósito en banco	371,799	564,941
Cuentas por cobrar	672,692	604,371
	<u>672,692</u>	<u>604,371</u>
<b>Pasivos:</b>		
Cuentas por pagar	862,952	680,761
Bonos corporativo por pagar	2,470,017	2,466,512
Intereses acumulados por pagar	5,000	5,000
	<u>5,000</u>	<u>5,000</u>
<b>Ganancias o pérdidas</b>		
Ingresos por alquiler	55,200	508,159
	<u>55,200</u>	<u>508,159</u>

Las cuentas por cobrar y pagar no tienen fecha de vencimiento, ni generan intereses. Los bonos por pagar tiene vencimiento el 14 de diciembre de 2027 y devengan una tasa de 4% (2018: 4%).

## Top & Selected Properties, S.A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (En balboas)

#### 5. Depósito en banco

La Compañía posee una cuenta corriente en Unibank, S.A., cuyo saldo al 31 de diciembre de 2019, es de B/.371,799 (31 de diciembre 2018: B/.564,941).

#### 6. Mobiliario, equipo y mejoras

2019	Mejoras a la propiedad arrendada	Mobiliario y enseres	Equipo	Vehículos	Total
<b>Costo original:</b>					
Al inicio del año	254,456	21,400	36,219	31,290	343,365
Al final del año	254,456	21,400	36,219	31,290	343,365
<b>Depreciación acumulada:</b>					
Al inicio del año	83,675	19,362	20,955	23,721	147,713
Gasto del año	12,723	2,038	5,088	7,569	27,418
Al final del año	96,398	21,400	26,043	31,290	175,131
<b>Saldo neto</b>	<b>158,058</b>	<b>-</b>	<b>10,176</b>	<b>-</b>	<b>168,234</b>

2018	Edificio	Mejoras a la propiedad arrendada	Mobiliario y enseres	Equipo	Vehículos	Total
<b>Costo original:</b>						
Al inicio del año	-	254,456	21,400	36,219	31,290	343,365
Al final del año	-	254,456	21,400	36,219	31,290	343,365
<b>Depreciación acumulada:</b>						
Al inicio del año	38,110	70,952	16,305	15,867	42,711	183,945
Gasto del año	-	12,723	3,057	5,088	12,912	33,780
Reclasificaciones a propiedades de inversión	(38,110)	-	-	-	-	(38,110)
Ventas y descartes	-	-	-	-	(31,902)	(31,902)
Al final del año	-	83,675	19,362	20,955	23,721	147,713
<b>Saldo neto</b>	<b>-</b>	<b>170,781</b>	<b>2,038</b>	<b>15,264</b>	<b>7,569</b>	<b>195,652</b>

#### 7. Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2019, las propiedades de inversión comprenden inmuebles en arrendamiento.

Con fecha 31 de diciembre de 2019, se efectuaron los avalúos de los inmuebles por parte de Tasaciones Inmobiliarias, S.A., cuyo costo de adquisición ascendió a B/.142,000 y B/.1,362,000, respectivamente y un valor revaluado de B/.188,616 y B/.1,348,145 (2018: B/.1,503,553), los cuales fueron registrados en libros el 31 de diciembre de 2019. La técnica de valuación adoptada por la compañía valuadora fue el método de valor de mercado por comparación, en una situación normal de mercado actual. Al 31 de diciembre de 2019, la jerarquía del valor razonable es Nivel 3.

#### 8. Activo mantenido para la venta

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía mantiene una participación fiduciaria en el Fideicomiso de una planta de energía eléctrica por la suma de B/.2,000,000 (2018: B/.2,000,000), y una provisión por deterioro de B/.1,700,337; manteniendo un valor en libros de B/.299,663. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2019, la Empresa efectuó un pago por B/.146,095 a favor del Banco Agente – Banco Internacional de Costa Rica, S.A. (BICSA) relacionado con costos generados por el Fideicomiso – Valley Rise Investment Corporation.

## Top & Selected Properties, S.A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (En balboas)

---

#### 9. Otros activos

El detalle de otros activos se resume a continuación :

	2019	2018
Depósitos en garantía	200	44,316
Impuestos y gastos pagados por anticipado	123,498	33,669
Otros activos	1,565	1,507
	<u>125,263</u>	<u>79,492</u>

#### 10. Bonos corporativos por pagar

Top & Selected Properties, S.A. fue autorizada, según Resolución SMV No.631-17 del 17 de noviembre de 2017, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, mediante oferta pública a ofrecer Bonos Corporativos Rotativos hasta por un valor nominal de B/.5,000,000.

Los bonos han sido emitidos en denominaciones de B/.1,000 y sus multiples en tantas series como lo estime conveniente la Compañía según sus necesidades y condiciones del mercado. Los bonos de cada serie devengan una tasa de interés anual, la cual podrá ser fija o variable, determinada antes de la fecha de oferta de la Serie que corresponda. Los intereses de estos bonos son pagaderos semestralmente, para cada una de las Series.

Al 31 de diciembre de 2019, se mantiene saldo en bonos corporativos emitidos bajo la serie A por la suma de B/.2,500,000 (2018: B/.2,500,000) menos los gastos y comisiones de emisión por B/.29,983 (2018: B/.33,488), esta emisión devenga una tasa de interés del 4% con vencimiento en diciembre 2027.

#### 11. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	2019	2018
Impuestos por pagar	24	56,404
Depósitos en garantía de clientes	12,000	12,000
Cuentas por pagar	5,280	2,545
Intereses por pagar financiamiento	5,000	5,000
	<u>22,304</u>	<u>75,949</u>

#### 12. Acciones comunes

El capital autorizado en acciones de la Compañía está representado al 31 de diciembre de 2019, por 20,100 (2018: 20,100) acciones comunes nominativas con un valor de B/.100 (2018: B/.100) cada una. El saldo total del capital pagado en acciones es de B/.2,010,000 (2018: B/.2,010,000).

#### 13. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, incluyendo el período terminado el 31 de diciembre de 2019, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

## Top & Selected Properties, S.A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (En balboas)

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

La Ley No.8 de 15 de marzo de 2010 introduce la modalidad de tributación presunta del impuesto sobre la renta, obligando a toda persona jurídica, que devengue ingresos en exceso a un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) a determinar como base imponible de dicho impuesto, la suma que resulte mayor entre: (a) la renta neta gravable calculada por el método ordinario establecido en el Código Fiscal y (b) la renta neta gravable que resulte de aplicar, al total de ingresos gravables, del cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

Las personas jurídicas que incurran en pérdidas por razón del impuesto calculado bajo el método presunto o que, por razón de la aplicación de dicho método presunto, su tasa efectiva exceda las tarifas del impuesto aplicables a su renta neta gravable bajo el método ordinario para el período fiscal de que se trate, podrán solicitar a la Dirección General de Ingresos que les autorice el cálculo del impuesto bajo el método ordinario de cálculo.

La conciliación entre la utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta y la utilidad fiscal se detalla a continuación:

	2019	2018
<b><u>Método tradicional:</u></b>		
Pérdida financiera antes de impuesto sobre la renta	(198,109)	(1,268,893)
(Pérdida) Utilidad fiscal neta	(74,829)	393,890
Arrastre de pérdida año anteriores	-	(128,575)
Renta gravable	(74,829)	265,315
Gasto de impuesto sobre la renta	-	66,329

De acuerdo a la legislación fiscal vigente, la tasa impositiva para el 2019, es de 0% (2018:25%).

#### 14. Eventos posteriores

La Compañía ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2019, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 30 de marzo de 2020, la fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse. 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 2019, fueron autorizados por el Comité de Auditoría para su emisión el 30 de marzo de 2020.

\* \* \* \* \*



NOTARÍA PÚBLICA PRIMERA  
Circuito Notarial de Panamá  
REPÚBLICA DE PANAMÁ



-----DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA-----

1. En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los  
2. treinta (30) días del mes de marzo del año dos mil veinte (2020), ante mí, Licenciado **JORGE ELIEZER**  
3. **GANTES SINGH**, Notario Público Primero del Circuito Notarial de Panamá, con cédula ocho-quinientos  
4. nueve-novecientos ochenta y cinco (8-509-985), comparecieron personalmente **JOSÉ RAMÓN MENA**  
5. **MAURIZ**, varón, español, mayor de edad, portador del carné de residente permanente número E- ocho-  
6. ochenta mil trescientos ochenta y uno (E-8-80381), **SION COHEN**, varón, panameño, mayor de edad,  
7. portador de la cédula de identidad personal número ocho- doscientos sesenta- mil ciento sesenta (8-260-  
8. 1160), **ROLANDO JULIO DE LEÓN DE ALBA**, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cédula de  
9. identidad personal número ocho-doscientos cuarenta- trescientos setenta y seis (8-240-376), y **MARICEL**  
10. **CECILIA DE LEON ANDRADE DE GONZALEZ**, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad  
11. personal número ocho-trescientos treinta y cinco-seiscientos sesenta y cinco (8-335-665), quienes ocupan  
12. los cargos de Presidente de la Junta Directiva, Tesorero de la Junta Directiva, Gerente General y  
13. Vicepresidente de Finanzas, respectivamente, de la sociedad denominada **TOP & SELECTED PROPERTIES**  
14. **S.A.**, persona jurídica debidamente inscrita a Folio seiscientos ochenta y siete mil setecientos sesenta y  
15. cuatro (687764), de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, todos con domicilio en la ciudad  
16. de Panamá, Distrito y Provincia de Panamá, República de Panamá, me solicitaron que extendiera esta  
17. diligencia para hacer constar una Declaración Jurada en atención a lo que dispone el Acuerdo siete- dos  
18. mil dos (7-2002) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) emitido por la Superintendencia del  
19. Mercado de Valores de Panamá. Accedí a ello, advirtiéndoles que la responsabilidad por la veracidad de lo  
20. expuesto, es exclusiva de los declarantes y en conocimiento del contenido del artículo trescientos ochenta  
21. y cinco (385), del Texto Único Penal, que tipifica el delito de falso testimonio lo aceptó y seguidamente  
22. expresó hacer esta declaración bajo la gravedad de juramento y sin ningún tipo de apremio o coerción, de  
23. manera totalmente voluntaria declaró lo siguiente: -----

24. **PRIMERO:** Que los firmantes han revisado los Estados Financieros anuales de **TOP & SELECTED PROPERTIES**  
25. **S.A.**, correspondientes al período terminado el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil diecinueve  
26. (2019).-----

27. **SEGUNDO:** Que a su juicio y hasta donde ellos tienen conocimiento, los Estados Financieros no contienen  
28. informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de  
29. importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y  
30.

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

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

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

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

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

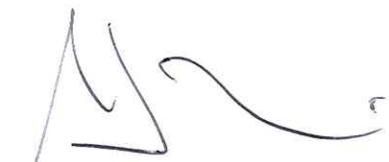
26. El suscrito Notario deja constancia que esto fue lo declarado, que se hizo en forma espontánea, que no hubo  
27. interrupción alguna y que la presente declaración le fue leída al compareciente en presencia de los testigos: **ADAIR**  
28. **AZAZEL PEREZ MONTERO**, con cédula de identidad personal número cuatro- siete nueve dos- uno cinco siete (4-792-  
29. 157) y **STELLAMARIS JOHANYS LEVENTIS GORRICHÁTEGUI**, con cédula de identidad personal número ocho- siete  
30. cinco cero- uno ocho dos seis (8-750-1826), ambos mayores de edad, panameños, vecinos de esta ciudad,



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

1. personas a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, le encontraron conforme, le impartieron su  
2. aprobación y la firman todos para constancia por ante mí, el Notario que doy fe. -----

**LOS DECLARANTES**

3.   
4. **JOSÉ RAMÓN MENA MAURIZ**

5.   
6. **SION COHEN**

7.   
8. **ROLANDO JULIO DE LEÓN DE ALBA**

9.   
10. **MARICEL CECILIA DE LEON ANDRADE DE GONZALEZ**

**TESTIGOS**

11.   
12. **ADAIR AZAEL PEREZ MONTERO**  
13.   
14. **STELAMARIS JOHANYS LEVENTIS GORRICHATEGUI**



15.   
16. **Lic. Jorge E. Gantes S.**  
17. **Notario Público Primero**

18. NOTARÍA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ  
19. NOTARÍA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ  
20. NOTARÍA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ  
21. NOTARÍA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ  
22. NOTARÍA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ  
23. NOTARÍA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ  
24. NOTARÍA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ  
25. NOTARÍA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ  
26. NOTARÍA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ  
27. NOTARÍA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ  
28. NOTARÍA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ  
29. NOTARÍA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ  
30. NOTARÍA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

