

FORMULARIO INT-T

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

Trimestre terminado al cierre del 30 de junio 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.

Información General

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 de 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 registra operaciones inmobiliarias y su 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.

Análisis de Resultados Financieros y Operativos

El Emisor tiene como actividad principal la gestión de bienes raíces propias y del Grupo bancario en alquiler y posesión.

Informe de Actualización Trimestral – Top & Selected Properties, S.A. junio 2024

A. LIQUIDEZ

El Emisor al 30 de junio de 2024 cuenta con USD8,449 (31 de diciembre 2023: USD1,943) en activos corrientes, conformados por efectivo y equivalentes. Los pasivos corrientes ascienden a USD3,151,286 (31 de diciembre de 2023: USD3,142,775). La ratio de liquidez del Emisor es de 0.27%, (31 de diciembre de 2023: 0.95%).

B. RECURSOS DE CAPITAL Y OTROS

Al 30 de junio de 2024 el Emisor contaba con un capital pagado de USD2,010,000 (31 de diciembre 2023: USD2,010,000). El patrimonio neto del Emisor a la misma fecha disminuyó a (USD1,002,388) (31 de diciembre 2023: (USD993,793), principalmente por el aumento de los gastos por intereses que se incurren por la Serie B.

Al cierre del 30 de junio de 2024, el Emisor mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por un monto de USD 5,000,000, los cuales corresponden a una Serie A por USD2,500,000, a una tasa de interés anual de 1% con vencimiento en diciembre de 2027 y una Serie C por USD2,500,000, a una tasa de interés del 1% anual con vencimiento en febrero de 2029.

Al 30 de junio de 2024, el Emisor no mantiene proyectos en ejecución, los mismos ya fueron capitalizados en Activos mantenidos para la venta por USD4,869,126*

**Ver Nota # 8 "Activos mantenidos para la venta", en anexo estados financieros.*

El total de activos del Emisor para el cierre del 30 de junio de 2024 es USD7,126,215 (31 de diciembre de 2023: USD7,120,808) y el total de pasivos fue por USD8,128,603 (31 de diciembre de 2023: USD8,114,601).

C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Durante el II trimestre de 2024, el Emisor presentó un estado de resultados en el cual presenta ingresos brutos acumulados por USD49,034 (II trimestre 2023: USD37,727) mientras que los gastos operativos acumulados ascienden a USD57,628 (II trimestre de 2023: USD99,700), de los cuales USD26,236 corresponden a gastos de intereses, (II trimestre de 2023: USD71,875).

El resultado neto del Emisor para el II trimestre del 2024 fue una pérdida de (USD8,594), principalmente por gastos de intereses de las emisiones de la Serie A, B (vencimiento en febrero 2024) y C (II trimestre de 2023: (USD(61,974))).

D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS

Top & Selected Properties, S.A. realizó proyecciones financieras hasta el año 2027, en el cual se proyectan nuevos ingresos con la venta de un bien inmueble a partir del II trimestre 2023, donde la continuidad de la empresa sigue siendo evaluada. Por su parte, con respecto a los gastos, estos están conformados principalmente por gastos financieros, los cuales representan el 51% del total de los egresos, y en menores proporciones por gastos operacionales 59% y gastos de mantenimiento en un 27%. A lo largo de las proyecciones, se observan los resultados operativos

tomando en cuenta las emisiones por USD5 millones. Con respecto a la ganancia antes de intereses, impuestos y depreciaciones (EBITDA), demuestra un flujo negativo al cierre del segundo trimestre 2024.

Divulgación

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No. 18-2000 del 11 de octubre de 2000, el Informe de Actualización trimestral estará disponible para el público inversionista a partir del 30 de agosto de 2024 en la página de internet www.topselectedproperties.com.pa



Maricel Gonzalez
mar, 27/08/2024

José Ramón Mena Mauriz
Firma Autorizada

Maricel de González
Firma Autorizada

Top & Selected Properties, S.A.

Estados Financieros (no auditados) por el período terminado el 30 de junio de 2024 e Informe del contador público autorizado.

"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 del contador público autorizado y Estados financieros (no auditados) al 30 de junio de 2024


Contenido	Página
Informe del contador público autorizado	1
Estado de situación financiera	2
Estado de ganancia o pérdida	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 - 17

INFORME A LA JUNTA DIRECTIVA

Los estados financieros consolidados interinos de Top & Selected Properties, S.A., por el periodo terminado al 30 de junio de 2024, incluyen el estado de situación financiera, el estado de ganancias o pérdidas, el estado de cambios en el patrimonio, y el estado de flujos de efectivo por los seis meses terminados en esa fecha, y un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos informes y por el control interno que esta determine necesario para permitir la elaboración y emisión de estos, libres de revelaciones erróneas de importancia, provenientes de fraudes o errores.

Los estados financieros interinos antes mencionados, en nuestra revisión fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), así como con otras regulaciones incluidas por los distintos entes reguladores de las entidades financieras, bajo la supervisión en la República de Panamá.



Melquiades Villarreal
mar, 27/08/2024

José Ramón Mena
Representante legal

Melquiades Villarreal G.
Contador público autorizado
Licencia N°0140-2012

Panamá, 29 de agosto de 2024

Top & Selected Properties, S.A.

Estado de situación financiera

Al 30 de junio de 2024

(En balboas)

	Notas	30 de junio de 2024 (No auditado)	31 de diciembre de 2023 (Auditado)
Activos			
Depósito en banco	5	8,449	1,943
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	4	672,692	672,692
Mobiliario, equipo y mejoras, neto	6	100,806	107,167
Propiedad de inversión	7	1,348,145	1,348,145
Activo mantenido para la venta	8	4,869,126	4,869,126
Proyectos en ejecución	9	-	-
Otros activos	10	126,998	121,735
Total de activos		7,126,216	7,120,808
Pasivos y patrimonio			
Pasivos			
Bonos corporativos por pagar	11	4,977,317	4,971,826
Intereses por pagar - financiamientos		2,986	3,958
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	4	3,132,962	3,122,962
Otros pasivos	12	15,338	15,855
Total de pasivos		8,128,603	8,114,601
Patrimonio			
Acciones comunes	13	2,010,000	2,010,000
Déficit acumulado		(3,012,387)	(3,003,793)
Total de patrimonio		(1,002,387)	(993,793)
Total de pasivos y patrimonio		7,126,216	7,120,808

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 30 de junio de 2024
(En balboas)

	Notas	II trimestre 30 de junio de		Acumulado 30 de junio de	
		2024 (No auditado)	2023 (Auditado)	2024 (No auditado)	2023 (No auditado)
Otros ingresos		22,867	31,732	49,034	37,727
Ingresos		22,867	31,732	49,034	37,727
Gastos					
Gastos de intereses		12,917	34,375	29,236	71,875
Gastos de comisiones		3,245	3,495	6,741	6,991
Depreciación	6	3,180	3,180	6,361	6,361
Impuestos varios		330	1,598	661	2,604
Honorarios profesionales		2,415	2,996	5,519	5,806
Otros gastos		6,138	2,968	9,110	6,064
Total de gastos		28,225	48,612	57,628	99,701
Pérdida neta del año		(5,358)	(16,880)	(8,594)	(61,974)

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


M. G.


M. V.

Top & Selected Properties, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio
por el año terminado el 30 de junio de 2024
(En balboas)

	Acciones comunes	Déficit acumulado	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2022 (Auditado)	<u>2,010,000</u>	<u>(2,909,150)</u>	<u>(899,150)</u>
Pérdida del período	<u>-</u>	<u>(61,974)</u>	<u>(61,974)</u>
Saldos al 30 de junio de 2023 (No auditado)	<u>2,010,000</u>	<u>(2,971,124)</u>	<u>(961,124)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023 (Auditado)	<u>2,010,000</u>	<u>(3,003,793)</u>	<u>(993,793)</u>
Pérdida del período	<u>-</u>	<u>(8,594)</u>	<u>(8,594)</u>
Saldos al 30 de junio de 2024 (No auditado)	<u>2,010,000</u>	<u>(3,012,387)</u>	<u>(1,002,387)</u>

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

Top & Selected Properties, S.A.

Estado de flujos de efectivo por el año terminado el 30 de junio de 2024 (En balboas)

	Notas	30 de junio de 2024	30 de junio de 2023
		(No auditado)	
Actividades de operación:			
Pérdida neta		(8,594)	(61,974)
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo			
Depreciación	6	6,361	6,361
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Aumento en otros activos		(5,263)	3,608,316
Aumento en otros pasivos		(517)	4,528
Gasto de intereses		29,236	71,875
Efectivo generado de operaciones:			
Intereses y comisiones pagadas		(30,208)	(75,833)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(8,985)	3,553,273
Actividades de inversión:			
Activo mantenido para la venta		-	(4,869,126)
Efectivo neto proveniente por las actividades de inversión		-	(4,869,126)
Actividades de financiamiento:			
Incremento en bonos corporativos por pagar	10	-	(4,509)
Aumento en compromisos por financiamientos	10	5,491	-
Aumento en cuentas por pagar - relacionadas		10,000	1,325,837
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		15,491	1,321,328
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo		6,506	5,475
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1,943	2,339
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	5	8,449	7,814

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

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros para el año terminado el 30 de junio 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 2023, la Compañía tiene un déficit patrimonial de B/.993,793 (2022: déficit patrimonial de B/.899,150), y para el año terminado el 31 de diciembre de 2023, la Compañía tiene una pérdida del año por B/.94,642 (2022: pérdida por B/.193,654) y generó flujos de operaciones negativos por B/.74,328 (2021: flujos de operaciones negativos por B/.182,272), lo que podría generar una incertidumbre sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha.

Dentro de las acciones tomadas por la Administración y sus Directivos para mantener la continuidad de las operaciones de la Compañía son las siguientes:

- Top & Selected Properties es una subsidiaria 100% de Grupo Unibank, S.A por lo tanto cuenta con el respaldo financiero de su casa matriz.
- La Compañía es dueña de activos inmobiliarios, que se tienen la intención de vender, con la expectativa de que el mercado mejore para generar utilidades.
- Los ingresos que generaba la Compañía por alquileres se vieron suspendidos por el Covid-19; sin embargo, se están reactivando poco a poco.

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

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

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

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

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

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros para el año terminado el 30 de junio de 2024 (En balboas)

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Normas e interpretaciones emitidas que aún no han sido adoptadas

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a normas contables han sido publicadas, pero no son mandatorias para el año 2023, y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía. Los principales cambios de estas nuevas normas se presentan a continuación:

Modificaciones a la NIIF 10 - Estados financieros consolidados y NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos - Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

Las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 tratan con situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora sólo en la medida en que la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias o pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de capital) al valor razonable, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto. La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada; sin embargo, se permite la aplicación anticipada.

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros para el año terminado el 30 de junio de 2024 (En balboas)

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

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

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

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2024, con la aplicación anticipada permitida.

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

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

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

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

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

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

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

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros para el año terminado el 30 de junio de 2024 (En balboas)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros para el año terminado el 30 de junio de 2024 (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 períodos anteriores.

3.2 Moneda funcional y de presentación

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

3.3 Efectivo

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

3.4 Instrumentos financieros

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

Activos financieros

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

Deterioro de activos financieros

La Compañía aplica los requerimientos de deterioro de valor de la NIIF 9 en sus cuentas por cobrar comerciales 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 ganancia o pérdida. Cuando una cuenta por cobrar incobrable, se cancela contra la provisión para cuentas incobrables. Esas cuentas por cobrar se cancelan después de que todos los procedimientos necesarios han sido contemplados y el importe de la pérdida ha sido determinado. Posteriormente, las recuperaciones de los montos previamente dados de baja se acreditan a la reserva.

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros para el año terminado el 30 de junio de 2024 (En balboas)

Pasivos financieros

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

3.5 Mobiliario, equipo y mejoras

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

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

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

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

3.6 Ingresos y gastos

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

3.7 Impuesto sobre la renta

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

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

3.8 Administración de capital

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

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

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros para el año terminado el 30 de junio de 2024 (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, son valuados al menor entre el valor en libros y el valor razonable menos los costos de venta.

3.12 Propiedades de inversión

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

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

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

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros para el año terminado el 30 de junio de 2024 (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.

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:

	30 de junio de 2024 (No auditado)		31 de diciembre de 2023 (Auditado)	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos				
Depósitos en banco	8,449	8,449	1,943	1,943
	<u>8,449</u>	<u>8,449</u>	<u>1,943</u>	<u>1,943</u>
Pasivos				
Bono corporativo por pagar	4,977,317	4,756,140	4,971,826	4,935,142
	<u>4,977,317</u>	<u>4,756,140</u>	<u>4,971,826</u>	<u>4,935,142</u>

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros para el año terminado el 30 de junio de 2024 (En balboas)

30 de junio de 2024				
(No autitado)	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos:				
Depósito en banco	-	-	8,449	8,449
Pasivos:				
Bonos corporativos por pagar	-	-	4,756,140	4,756,140
31 de diciembre de 2023				
(Auditado)	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos:				
Depósito en banco	-	-	1,943	1,943
Pasivos:				
Bonos corporativos por pagar	-	-	4,935,142	4,935,142

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

Instrumentos financieros	Técnica de valoración	Nivel
--------------------------	-----------------------	-------

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:

	30 de junio de 2024 (No auditado)	31 de diciembre de 2023 (Auditado)
Activos:		
Depósito en banco	8,449	1,943
Cuentas por cobrar	672,692	672,692
Pasivos:		
Cuentas por pagar	3,132,962	3,122,962
Bonos corporativos por pagar	4,977,317	4,971,826
Inereses acumulados por pagar	2,986	3,958
Ganancia o pérdida		
Gastos de intereses por financiamientos	49,034	37,500

Al 30 de junio de 2024, la Compañía tiene una cuenta por cobrar a Bienes Raíces Uni, S.A., por B/.672,692 (31 de diciembre de 2023: B/.672,692) y una cuenta por pagar a Unibank, S.A., por B/.3,132,962 (31 de diciembre de 2023: B/.3,132,962). Estas cuentas no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros para el año terminado el 30 de junio de 2024 (En balboas)

Al cierre del 30 de junio de 2024, la Compañía mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por B/.4,977,317 (31 de diciembre de 2023: B/.4,971,826), y mantienen intereses por pagar por B/.2,986 (31 de diciembre de 2023: B/.3,958), con vencimiento el 14 de diciembre de 2027 y 21 de febrero de 2029; y devengan tasas de: 1% ambos

5. Depósito en banco

La Compañía mantiene una cuenta corriente en Unibank, S.A., cuyo saldo al 30 de junio de 2024, es de B/.8,449 (31 de diciembre de 2023: B/.1,943).

6. Mobiliario, equipo y mejoras

30 de junio de 2024 (No auditado)	Mejoras a la propiedad arrendada	Mobiliario y enseres	Equipo	Total
Costo original:				
Al inicio del año	254,456	21,400	36,219	312,075
Al final del año	254,456	21,400	36,219	312,075
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	147,289	21,400	36,219	204,908
Gasto del año	6,361	-	-	6,361
Al final del año	153,650	21,400	36,219	211,269
Saldo neto	100,806	-	-	100,806

31 de diciembre de 2023 (Auditado)	Mejoras a la propiedad arrendada	Mobiliario y enseres	Equipo	Total
Costo original:				
Al inicio del año	254,456	21,400	36,219	312,075
Al final del año	254,456	21,400	36,219	312,075
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	134,567	21,400	36,219	192,186
Gasto del año	12,722	-	-	12,722
Al final del año	147,289	21,400	36,219	204,908
Saldo neto	107,167	-	-	107,167

7. Propiedades de inversión

Al 30 de junio 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 30 de junio de 2024, mantiene activos para la venta por B/.4,869,126 (31 de diciembre de 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.

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros para el año terminado el 30 de junio de 2024 (En balboas)

9. Otros activos

El detalle de otros activos se resume a continuación:

	30 de junio de 2024 (No auditado)	31 de diciembre de 2023 (Auditado)
Depósitos en garantía	200	200
Créditos fiscales	29,378	29,378
Impuestos y gastos pagados por anticipado	97,419	92,157
	<u>126,997</u>	<u>121,735</u>

10. Bonos corporativos por pagar

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

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

Al 30 de junio de 2024, los bonos corporativos que mantiene la compañía se resumen a continuación:

	Tasa	Vencimiento	30 de junio de 2024 (No auditado)	31 de diciembre de 2023 (Auditado)
Serie A	1%	dic-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			<u>5,000,000</u>	<u>5,000,000</u>
Menos comisiones			<u>(22,683)</u>	<u>(28,174)</u>
Total Bonos corporativos neto de comisiones			<u>4,977,317</u>	<u>4,971,826</u>
Intereses por pagar - financiamientos			<u>2,986</u>	<u>3,958</u>
Total Bonos corporativos			<u>4,980,303</u>	<u>4,986,184</u>

Al 30 de junio de 2024 los gastos y comisiones de las emisiones de bonos son B/.22,683 (31 de diciembre de 2023: B/.28,174).

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros para el año terminado el 30 de junio de 2024 (En balboas)

11. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	30 de junio de 2024 (No auditado)	31 de diciembre de 2023 (Auditado)
Impuestos por pagar	8,359	5,690
Cuentas por pagar	6,979	10,165
	<u>15,338</u>	<u>15,855</u>

12. Acciones comunes

El capital autorizado en acciones de la Compañía está representado al 30 de junio de 2024, por 20,100 (31 de diciembre de 2023: 20,100) acciones comunes nominativas con un valor de B/.100 (31 de diciembre de 2023: B/.100) cada una. El saldo total del capital pagado en acciones es de B/.2,010,000 (31 de diciembre de 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 2023, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

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

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 (pérdida) financiera antes del impuesto sobre la renta y la utilidad (pérdida) fiscal se detalla a continuación:

* * * * *