

FORMULARIO INT-T

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

Trimestre terminado al cierre del 30 de junio de 2025

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.

A. LIQUIDEZ

El Emisor al 30 de junio de 2025 cuenta con US\$549,088 (31 de diciembre 2024: US\$205,217) en activos corrientes, conformados por efectivo y equivalentes. Los pasivos corrientes ascienden a US\$4,912 (31 de diciembre de 2024: US\$ 32,806). La ratio de liquidez del Emisor, al minimizar las cuentas por pagar, es de un 111.79%, (31 de diciembre de 2024: 625%).

B. RECURSOS DE CAPITAL Y OTROS

Al 30 de junio de 2025 el Emisor contaba con un capital pagado de US\$2,010,000 (31 de diciembre 2024: US\$2,010,000). El patrimonio neto del Emisor a la misma fecha disminuyó a (US\$995,475) (31 de diciembre 2024: (USD847,484), principalmente por el aumento de los gastos por intereses que se incurren por las series emitidas y la pérdida asumida en la venta de dos bienes mantenidos para venta.

Al cierre del 30 de junio de 2025, 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 USD2,5000,000, a una tasa de interés anual de 1% con vencimiento en diciembre de 2027 y una Serie C por USD2,5000,000, a una tasa de interés del 1% anual con vencimiento en febrero de 2029.

Al 30 de junio de 2025, el Emisor mantiene proyectos en ejecución por US\$(11,306.87), los mismos corresponden a pagos realizados para futuras ventas de bienes disponibles.

El total de activos del Emisor para el cierre del 30 de junio de 2025 es US\$3,988,307 (31 de diciembre de 2024: US\$4,170,292) y el total de pasivos fue por US\$4,983,782 (31 de diciembre de 2024: US\$5,017,776).

C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Durante el II trimestre de 2025, el Emisor presentó un estado de resultados en el cual presenta ingresos brutos acumulados por USD33,648 (II trimestre 2024: US\$49,034) mientras que los gastos operativos acumulados ascienden a US\$161,473 (II trimestre de 2024: US\$57,628), de los cuales US\$10,590 corresponden a gastos de intereses, (II trimestre de 2024: US\$29,236).

El resultado neto del Emisor para el II trimestre del 2025 fue una pérdida de (USD147,991) comparado con el II trimestre de 2024 que mantuvo una pérdida por (USD8,594).

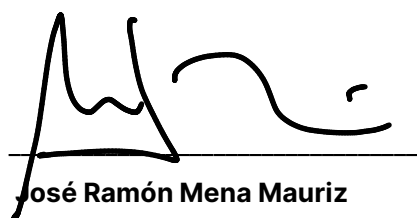
D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS

Top & Selected Properties, S.A. realizó proyecciones financieras hasta el año 2027, en el cual se obtiene nuevo ingresos con la venta de un bien inmueble para el cierre del IV trimestre 2024 y otras dos propiedades con contrato de compra-venta cerrado para el II trimestre 2025; aún con estas ventas 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 un 13% del total de los egresos, gastos de mantenimiento en un 2% y en menores proporciones, al cierre de este trimestre no maneja gastos operacionales. A lo largo de las proyecciones, se observan los resultados operativos tomando en cuenta las emisiones por US\$5 millones. Con respecto a la ganancia antes de intereses, impuestos y depreciaciones (EBITDA), demuestra un flujo negativo al cierre del segundo trimestre 2025.

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 2025 en la página de internet www.topselectedproperties.com.pa



José Ramón Mena Mauriz
Firma Autorizada



Mariela Arze
Jueves, 08/28/2025, 08:21



Mariela Arze
Firma Autorizada

Top & Selected Properties, S.A.

Estados Financieros (no auditados) por el período terminado el 30 de junio de 2025 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 2025

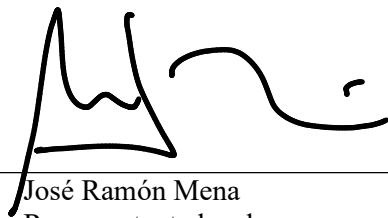
Contenido	Página
Informe del contador público autorizado	1
Estado de situación financiera	2
Estado de ganancia o pérdida	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 - 18

Informe del contador público autorizado a la Junta Directiva y Accionistas de Top & Selected Properties, S.A.

Los estados financieros consolidados interinos de Top & Selected Properties, S.A., por el periodo terminado al 30 de junio de 2025, 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 a 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.



José Ramón Mena
Representante legal



Melquiades Villarreal
Jueves, 28/08/2025, 08:35



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

Panamá, 30 de agosto de 2025

Top & Selected Properties, S.A.

Estado de situación financiera

Al 30 de junio de 2025

(En balboas)

	Notas	30 de junio de 2025 (No auditado)	31 de diciembre de 2024 (Auditado)
Activos			
Depósito en banco	5	549,088	205,217
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	4	1,729,366	1,729,366
Propiedad de inversión	6	1,348,145	1,348,145
Activo mantenido para la venta	7	250,000	776,055
Otros activos	8	120,025	111,509
Total de activos		3,996,624	4,170,292
Pasivos y patrimonio			
Pasivos			
Bonos corporativos por pagar	9	4,978,870	4,978,870
Intereses por pagar - financiamientos		13,229	27,917
Otros pasivos	10	-	10,989
Total de pasivos		4,992,099	5,017,776
Patrimonio			
Acciones comunes	11	2,010,000	2,010,000
Déficit acumulado		(3,005,475)	(2,857,484)
Total de patrimonio		(995,475)	(847,484)
Total de pasivos y patrimonio		3,996,624	4,170,292

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

Top & Selected Properties, S.A.

Estado de ganancias o pérdidas
por el período terminado el 30 de junio de 2025
(En balboas)

	Notas	II trimestre 30 de junio de		Acumulado 30 de junio de	
		2025	2024	2025	2024
		(No auditado)		(No auditado)	
Otros ingresos		33,648	22,867	33,648	49,034
Ingresos		<u>33,648</u>	<u>22,867</u>	<u>33,648</u>	<u>49,034</u>
Gastos					
Gastos de intereses		4,236	12,917	10,590	29,236
Gastos de comisiones		750	3,245	4,500	6,741
Depreciación		-	3,181	150,308	6,361
Impuestos varios		3,251	330	6,472	661
Honorarios profesionales		-	2,415	2,187	5,520
Otros gastos		<u>153,236</u>	<u>6,138</u>	<u>7,582</u>	<u>9,109</u>
Total de gastos		<u>161,473</u>	<u>28,226</u>	<u>181,639</u>	<u>57,628</u>
Pérdida antes de impuesto		(127,825)	(5,358)	(147,991)	(8,594)
Gasto de impuesto sobre la renta	13	-	-	-	-
Pérdida neta del año		<u>(127,825)</u>	<u>(5,358)</u>	<u>(147,991)</u>	<u>(8,594)</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 período terminado el 30 de junio de 2025
(En balboas)

	Acciones comunes	Déficit acumulado	Impuesto complementario	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2023 (Auditado)	2,010,000	(2,996,584)	(7,209)	(993,793)
Pérdida del período	-	(8,594)	-	(8,594)
Saldos al 30 de junio de 2024 (No auditado)	2,010,000	(3,005,178)	(7,209)	(1,002,387)
Saldos al 31 de diciembre de 2024 (Auditado)	2,010,000	(2,850,275)	(7,209)	(847,484)
Pérdida del período	-	(147,991)	-	(147,991)
Saldos al 30 de junio de 2025 (No auditado)	11 2,010,000	(2,998,266)	(7,209)	(995,475)

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


M. V. 

Top & Selected Properties, S.A.

Estado de flujos de efectivo
por el período terminado el 30 de junio de 2025
(En balboas)

	Notas	30 de junio de 2025 (No auditado)	30 de junio de 2024 (No auditado)
Actividades de operación:			
Ganancia (Pérdida) neta		(147,991)	(8,594)
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo			
Depreciación		-	6,361
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Aumento en otros activos		(8,516)	(5,263)
Disminución aumento en otros pasivos		(10,989)	(517)
Gasto de intereses		10,590	29,236
Efectivo generado de operaciones:			
Intereses y comisiones pagadas		(25,278)	(30,208)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(182,184)	(8,985)
Actividades de inversión:			
Producto de la venta de activos mantenidos para la venta	7	526,055	5,491
Efectivo neto proveniente por las actividades de inversión		526,055	5,491
Actividades de financiamiento:			
Aumento en cuentas por pagar - relacionadas		-	10,000
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		-	10,000
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo		343,871	6,506
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		205,217	1,943
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	5	549,088	8,449

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

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 30 de junio de 2025
(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 30 de junio de 2025, la Compañía tiene un déficit patrimonial de B/.995,475 (31 de diciembre de 2024: déficit patrimonial de B/.847,484), y para el período terminado el 30 de junio de 2025, la Compañía tiene una pérdida del período por B/.127,825 (30 de junio de 2024: pérdida por B/.5,358) y generó flujos de operaciones negativos por B/.112,493 (31 de diciembre de 2024: flujos de operaciones positivos por B/.2,627), 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 para el período 2025.
- En adición a que durante junio 2025 la Compañía vendió uno de activos mantenidos para la venta con una ganancia de B/.33,648, a la fecha de este estado financiero la Compañía mantiene ofertas en firme para la venta de una de sus fincas para el período 2025.

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 30 de junio de 2025
(En balboas)

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 30 de junio de 2025
(En balboas)

1/5

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

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

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

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

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

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

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

Las nuevas normas no tienen impacto en los estados financieros de la Compañía al cierre del período 30 de junio de 2025.

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 30 de junio de 2025
(En balboas)

b. *Normas e interpretaciones emitidas que aún no han sido adoptadas*

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a normas contables han sido publicadas, pero no son mandatorias para el período 2025, y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía. Los principales cambios de estas nuevas normas se presentan a continuación:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 30 de junio de 2025
(En balboas)

hipotéticas basadas en los hechos limitados presentados.

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

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

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

NIIF 18 - Presentación información a revelar en los estados financieros

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

La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para:

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

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

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

NIIF 19 - Subsidiarias sin responsabilidad pública: Información a revelar

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

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

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

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

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

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 30 de junio de 2025
(En balboas)

Una subsidiaria tiene responsabilidad pública si:

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

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

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

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

3. Políticas de contabilidad más significativas

a. Base de presentación

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

b. Moneda funcional y de presentación

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

c. Efectivo

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

d. Instrumentos financieros

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

Activos financieros

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

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 30 de junio de 2025
(En balboas)

Deterioro de activos financieros

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

Reversión de deterioro

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

Pasivos financieros

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

e. Mobiliario, equipo y mejoras

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

Las 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 con el método de línea recta, con base en la vida útil de los activos:

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

Al 30 de junio de 2025, la Compañía no mantiene activos registrados bajo mobiliario, equipo y mejoras.

f. Ingresos y gastos

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

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 30 de junio de 2025

(En balboas)

g. Impuesto sobre la renta

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

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

h. Administración de capital

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

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

i. Administración de riesgos operacional

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

j. Deterioro del valor de activos no financieros

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

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

k. Activos mantenidos para la venta

La Compañía enajena activos que espera sea recuperado a través de una venta y no mediante su uso continuado, y estos son clasificados como mantenidos para la venta. Los activos o los componentes de un grupo de activos para su disposición, son valuados al menor entre el valor en libros y el valor razonable menos los costos de venta.

l. Propiedades de inversión

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

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 30 de junio de 2025

(En balboas)

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

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

m. Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

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

- Nivel 1 - Son precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos para los cuales la entidad tiene acceso a la fecha de medición.
- Nivel 2 - Datos distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios). Esta categoría incluye instrumentos valorizados utilizando precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares, precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que son considerados menos que activos u otras técnicas de valoración donde los datos de entradas significativos son directamente o indirectamente observables en un mercado.
- Nivel 3 - Esta categoría incluye todos los instrumentos para los cuales los datos de entrada no están basados en información observable en el mercado y los mismos tienen un efecto significativo en la medición del valor razonable.

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 30 de junio de 2025

(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:

	30 de junio de 2025 (No auditado)		31 de diciembre de 2024 (Auditado)	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos				
Depósitos en banco	549,088	549,088	205,217	205,217
	<u>549,088</u>	<u>549,088</u>	<u>205,217</u>	<u>205,217</u>
Pasivos				
Bono corporativo por pagar	4,978,870	4,425,712	4,978,870	4,334,038
	<u>4,978,870</u>	<u>4,425,712</u>	<u>4,978,870</u>	<u>4,334,038</u>

30 de junio de 2025 (No auditado)	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos:				
Depósito en banco	-	-	549,088	549,088
Pasivos:				
Bonos corporativos por pagar	-	-	4,425,712	4,425,712
31 de diciembre de 2024 (Auditado)	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos:				
Depósito en banco	-	-	205,217	205,217
Pasivos:				
Bonos corporativos por pagar	-	-	4,334,038	4,334,038

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

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 30 de junio de 2025

(En balboas)

4. Saldos y transacciones con empresas relacionadas

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

	30 de junio de 2025 (No auditado)	31 de diciembre de 2024 (Auditado)
Activos:		
Depósito en banco	549,088	205,217
Cuentas por cobrar	1,729,366	1,729,366
Pasivos:		
Cuentas por pagar	-	-
Bonos corporativos por pagar	4,978,870	4,978,870
Inereses acumulados por pagar	13,229	27,917
Ganancia o pérdida		
Gastos de intereses por financiamientos	-	79,792

Al 30 de junio de 2025, la Compañía tiene una cuenta por cobrar a Bienes Raíces Uni, S.A., por B/.769,256 (31 de diciembre de 2024: B/.769,256) y una cuenta por cobrar a Unibank, S.A., por B/.960,110 (31 de diciembre de 2024: B/.960,110). Estas cuentas no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.

Al cierre del 30 de junio de 2025, la Compañía mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por B/.4,978,870 (31 de diciembre de 2024: B/.4,978,870), y mantienen intereses por pagar por B/.13,229 (31 de diciembre de 2024: B/.27,917), con vencimiento el 14 de diciembre de 2027 y 21 de febrero de 2029; y devengan tasas de 1% (2023: 1% y 2%).

5. Depósito en banco

La Compañía mantiene una cuenta corriente en Unibank, S.A., cuyo saldo al 30 de junio de 2025, es de B/.549,088 (31 de diciembre de 2024: B/.205,217).

6. Propiedades de inversión

Al 30 de junio de 2025, las propiedades de inversión comprenden inmuebles para arrendamiento.

Con fecha 31 de diciembre de 2024, 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.

7. Activos mantenidos para la venta

La Compañía, al 30 de junio de 2025, mantiene activos para la venta por B/.250,000 (31 de diciembre de 2024: B/.776,055), 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

por el período terminado el 30 de junio de 2025

(En balboas)

Al cierre del período del 30 de junio de 2025, la Compañía vendió la finca No.20647-9901 por B/.350,000 y finca No.348187-8723 por B/.150,000, rebajándola de los activos disponibles para la venta.

8. Otros activos

El detalle de otros activos se resume a continuación:

	30 de junio de 2025 (No auditado)	31 de diciembre de 2024 (Auditado)
Depósitos en garantía	200	200
Créditos fiscales	19,351	19,152
Impuestos y gastos pagados por anticipado	100,474	92,157
	<u>120,025</u>	<u>111,509</u>

9. 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 2025, los bonos corporativos que mantiene la compañía se resumen a continuación:

	Tasa	Vencimiento	30 de junio de 2025 (No auditado)	31 de diciembre de 2024 (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>(21,130)</u>	<u>(21,130)</u>
Total Bonos corporativos neto de comisiones			<u>4,978,870</u>	<u>4,978,870</u>
Intereses por pagar - financiamientos			<u>13,229</u>	<u>27,917</u>
Total Bonos corporativos			<u>4,992,099</u>	<u>5,006,787</u>

Al 30 de junio de 2025 los gastos y comisiones pendientes de las emisiones de bonos son B/.13,229 (31 de diciembre de 2024: B/.27,917).

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 30 de junio de 2025
(En balboas)

10. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	30 de junio de 2025 (No auditado)	31 de diciembre de 2024 (Auditado)
Impuestos por pagar	-	19
Cuentas por pagar	-	10,970
	-	10,989

11. Acciones comunes

El capital autorizado en acciones de la Compañía está representado al 30 de junio de 2025, por 20,100 (31 de diciembre 2024: 20,100) acciones comunes nominativas con un valor de B/.100 (31 de diciembre 2024: B/.100) cada una. El saldo total del capital pagado en acciones es de B/.2,010,000 (31 de diciembre 2024: B/.2,010,000).

12. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2024, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

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

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

* * * * *



M. V.