

FORMULARIO INT-T
INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

Trimestre terminado al cierre del 31 de marzo 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.

A. LIQUIDEZ

El Emisor al 31 de marzo de 2024 cuenta con USD17,314 (31 de diciembre 2023: US\$1,943) en activos corrientes, conformados por efectivo y equivalentes. Los pasivos corrientes ascienden a US\$3,160,862 (31 de diciembre de 2023: US\$3,142,775). La ratio de liquidez del Emisor es de 0.55%, (31 de diciembre de 2023: 0.95%).

B. RECURSOS DE CAPITAL Y OTROS

Al 31 de marzo de 2024 el Emisor contaba con un capital pagado de US\$2,010,000 (31 de diciembre 2023: US\$2,010,000). El patrimonio neto del Emisor a la misma fecha disminuyó a (US\$997,028) (31 de diciembre 2023: (US\$993,793), principalmente por el aumento de los gastos por intereses que se incurren por la Serie B.

Al cierre del 31 de marzo de 2024, el Emisor mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por un monto de US\$ 5,000,000, los cuales corresponden a una Serie A por US\$2,5000,000, a una tasa de interés anual de 1% con vencimiento en diciembre de 2027 y una Serie C por US\$2,5000,000, a una tasa de interés del 1% anual con vencimiento en febrero de 2029.

Al 31 de marzo de 2024, el Emisor no mantiene proyectos en ejecución, los mismos ya fueron capitalizados en Activos mantenidos para la venta por US\$4,869,126*

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

El total de activos del Emisor para el cierre del 31 de marzo de 2024 es US\$7,138,405 (31 de diciembre de 2023: US\$7,120,808) y el total de pasivos fue por US\$ 8,135,433 (31 de diciembre de 2023: US\$8,114,601).

C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Durante el I trimestre de 2024, el Emisor presentó un estado de resultados en el cual presenta ingresos brutos acumulados por US\$26,166 (I trimestre 2023: US\$5,995) mientras que los gastos operativos acumulados ascienden a US\$ 29,401 (I trimestre de 2023: US\$51,088), de los cuales US\$ 16,319 corresponden a gastos de intereses, (I trimestre de 2023: US\$37,500).

El resultado neto del Emisor para el I trimestre del 2024 fue una pérdida de (US\$3,235), principalmente por gastos de intereses de las emisiones de la Serie A, B (vencimiento en febrero 2024) y C (I trimestre de 2023: (US\$(45,093)).

D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS

Top & Selected Properties, S.A. realizó proyecciones financieras hasta el año 2027, en el cual se proyectan nuevos ingresos con alquileres que recibe la Compañía 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 67% del total de los egresos, y en menores proporciones por gastos operacionales 11% y gastos de mantenimiento en un 10%. 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 primer 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 31 de mayo de 2024 en la página de internet www.topselectedproperties.com.pa

José Ramón Mena Mauriz
Firma Autorizada

Maricel de González
Firma Autorizada