

FORMULARIO INT-T
INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

Trimestre terminado al cierre del 31 de diciembre de 2022

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.

Informe de Actualización Trimestral – Top & Selected Properties, S.A. diciembre 2022

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

I. Análisis de Resultados Financieros y Operativos

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

A. LIQUIDEZ

El Emisor al 31 de diciembre de 2022 cuenta con US\$2,339 (31 de diciembre 2021: US\$149,907) en activos corrientes, conformados por efectivo y equivalentes. Los pasivos corrientes ascienden a US\$1,786,805 (31 de diciembre de 2021: US\$1,399,775). La ratio de liquidez del Emisor es de 0.13%, (31 de diciembre de 2021: 10.71%).

B. RECURSOS DE CAPITAL Y OTROS

Al 31 de diciembre de 2022 el Emisor contaba con un capital pagado de US\$ 2,010,000 (31 de diciembre 2021: US\$ 2,010,000). El patrimonio neto del Emisor a la misma fecha disminuyó a (US\$ 899,150) (31 de diciembre 2021: (US\$ 705,496)), principalmente por el aumento de los gastos por intereses por la emisión de la Serie B.

Al cierre del 31 de diciembre de 2022, el Emisor mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por un monto de US\$ 5,000,000, correspondientes a la Serie A: US\$ 2,500,000, a una tasa de interés del 4% anual y vencimiento en diciembre de 2027 y la Serie B: US\$ 2,500,000, a una tasa de interés del 2% anual y vencimiento en febrero de 2024, (31 de diciembre 2021: Serie A y Serie B bajo las mismas condiciones), y mantiene intereses por pagar por US\$7,500 (31 de diciembre 2021: US\$ 7,500).

Al 31 de diciembre el Emisor mantiene una transacción pendiente de ejecución para la adquisición de un bien inmueble por US\$3,613,759*

**Ver Nota # 8 "Proyecto en ejecución", en anexo estados financieros.*

El total de activos del Emisor para el cierre del 31 de diciembre de 2022 es US\$5,878,559 (31 de diciembre de 2021: US\$5,686,524) y el total de pasivos fue por US\$6,777,709 (31 de diciembre de 2021: US\$6,392,020).

C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Durante el IV trimestre de 2022, el Emisor presentó un estado de resultados en el cual presenta ingresos acumulados por US\$3,300 (IV trimestre 2021: US\$0) mientras que los gastos operativos acumulados ascienden a US\$52,113 (IV trimestre de 2021: US\$55,027), de los cuales US\$38,333 corresponden a gastos de intereses, (IV trimestre de 2021: US\$38,333).

El resultado neto del Emisor para el IV trimestre del 2022 fue una pérdida de (US\$48,813), principalmente por gastos de intereses de las emisiones de la Serie A y B, y la reducción de su principal fuente de ingresos (IV trimestre de 2021: (US\$55,027)).

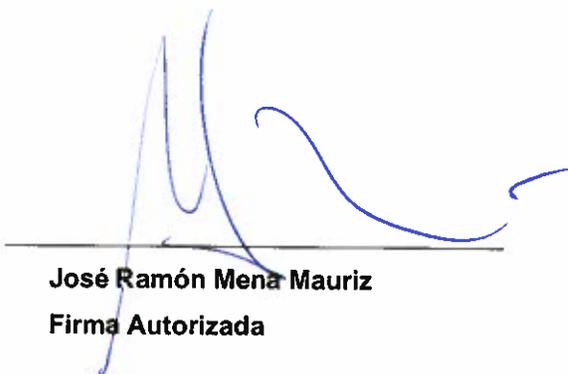
D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud, declaró Pandemia el brote del nuevo coronavirus en China, debido a su rápida expansión global a un gran número de países. Este evento sin precedentes ha afectado la economía mundial en gran manera y por consiguiente a Panamá. Debido a esto, el Emisor ha evaluado los eventos posteriores inclusive al cierre del año de 2022, como podrían ser: riesgo de liquidez, deterioro de activos no financieros, incumplimiento de convenios y negocio en marcha entre otros.

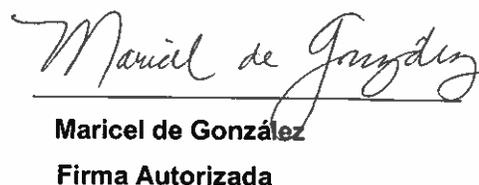
Consideramos que el impacto en la posición financiera del Emisor en los próximos años, dependerá de la evolución, extensión y duración del virus, la cual es incierta a la fecha de aprobación de los estados financieros, por lo que un estimado del posible efecto al cierre del presente período, no puede ser efectuado.

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 24 de febrero de 2022 en la página de internet www.topselectedproperties.com.pa



José Ramón Mena Mauriz
Firma Autorizada



Maricel de González
Firma Autorizada

Top & Selected Properties, S.A.

Estados Financieros (no auditados) por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 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 al 31 de diciembre de 2022

Contenido	Página
Informe del contador público autizado	1
Estado de situación financiera	2
Estado de ganancias o pérdidas	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 – 21



Top & Selected Properties, S.A.

INFORME A LA JUNTA DIRECTIVA

Los estados financieros consolidados interinos de Top & Selected Properties, S.A., por el año terminado al 31 de diciembre de 2022, 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 el año terminado 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 los mismos, 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 G.
Contador público autorizado
Licencia N° 0140-2012

Panamá, 10 de febrero de 2023

Top & Selected Properties, S.A.

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2022

(En balboas)

	Notas	31 de diciembre de 2022 (No auditado)	31 de diciembre de 2021 (Auditado)
Activos			
Depósito en banco	5	2,339	149,907
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	4	672,692	672,692
Mobiliario, equipo y mejoras, neto	6	119,890	132,612
Propiedad de inversión	7	1,348,145	1,348,145
Proyectos en ejecución	8	3,613,759	3,261,729
Otros activos	9	121,734	121,439
Total de activos		5,878,559	5,686,524
Pasivos y patrimonio			
Pasivos			
Bonos corporativos por pagar	10	4,978,684	4,975,715
Intereses por pagar - financiamientos		7,500	7,500
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	4	1,786,805	1,399,775
Otros pasivos	11	4,720	9,030
Total de pasivos		6,777,709	6,392,020
Patrimonio			
Acciones comunes	12	2,010,000	2,010,000
Déficit acumulado		(2,909,150)	(2,715,496)
Total de patrimonio		(899,150)	(705,496)
Total de pasivos y patrimonio		5,878,559	5,686,524

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 al 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

Notas	IV trimestre 31 de diciembre de		Acumulado 31 de diciembre de	
	2022 (No auditado)	2021 (Auditado)	2022 (No auditado)	2021 (Auditado)
Otros ingresos	3,300	-	10,100	-
Ingresos	3,300	-	10,100	-
Gastos				
Gastos de intereses	38,333	38,333	152,083	152,083
Gastos de comisiones	3,502	3,489	13,994	14,446
Depreciación y amortización	3,181	4,453	12,723	17,811
Impuestos varios	1,093	-	3,781	-
Honorarios profesionales	1,599	4,391	5,773	8,816
Otros gastos	4,405	4,361	15,400	15,963
Total de gastos	52,113	55,027	203,754	209,119
Pérdida neta del período	(48,813)	(55,027)	(193,654)	(209,119)

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

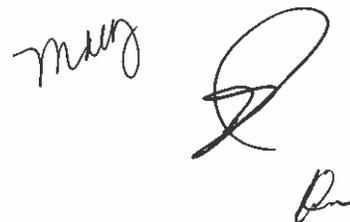
Mary
[Signature]
[Signature]

Top & Selected Properties, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio
por el año terminado al 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020 (Auditado)	<u>2,010,000</u>	<u>(2,506,370)</u>	<u>(496,370)</u>
Impuesto complementario		(7)	(7)
Pérdida del año	<u>-</u>	<u>(209,119)</u>	<u>(209,119)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021 (Auditado)	<u>2,010,000</u>	<u>(2,715,496)</u>	<u>(705,496)</u>
Pérdida del año	<u>-</u>	<u>(193,654)</u>	<u>(193,654)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022 (No auditado)	<u>2,010,000</u>	<u>(2,909,150)</u>	<u>(899,150)</u>

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

Handwritten signatures in black ink, including a large stylized signature and a smaller one below it.

Top & Selected Properties, S.A.

Estado de flujos de efectivo
por el año terminado al 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

	Notas	31 de diciembre de	
		2022 (No auditado)	2021 (Auditado)
Actividades de operación:			
Pérdida neta		(193,654)	(209,119)
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo			
Depreciación	6	12,723	17,811
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Aumento en otros activos		(352,326)	864
Aumento en otros pasivos		(1,340)	8,547
Gasto de intereses		152,083	152,083
Efectivo generado de operaciones:			
Intereses y comisiones pagadas		<u>(152,083)</u>	<u>(152,083)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(534,598)</u>	<u>(181,897)</u>
Actividades de financiamiento:			
Aumento (disminución) en cuentas por pagar - relacionadas		<u>387,030</u>	<u>-</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		<u>387,030</u>	<u>-</u>
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo			
		(147,568)	(181,897)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>149,907</u>	<u>331,804</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	5	<u>2,339</u>	<u>149,907</u>

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 31 de diciembre de 2022
(En balboas)**

1. Información general

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

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

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

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

Negocio en marcha

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

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

- Top & Selected Properties es una subsidiaria 100% de Grupo Unibank, S.A por lo tanto cuenta con el respaldo financiero de la Holding.
- 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 que 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 y nuevas normas y acuerdos de la Superintendencia de Bancos de Panamá

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

Impacto inicial de la aplicación de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Enmienda a la NIIF 9, IAS 39, y la NIIF 7)

En el año anterior, entró en vigencia las enmiendas de la Fase 1 Reforma de la tasa de interés de referencia: enmiendas a la NIIF 9 / NIC 39 y la NIIF 7. Estas enmiendas modifican los requisitos específicos de contabilidad de coberturas para permitir que la contabilidad de coberturas continúe para las coberturas afectadas durante el período de incertidumbre antes que las partidas cubiertas o instrumentos de cobertura sean modificados como resultado de la reforma de la tasa de interés de referencia.

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

En el año en curso, entró en vigencia las modificaciones de la Fase 2 Reforma de la tasa de interés de referencia: modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16. La adopción de estas modificaciones permite a la Compañía reflejar los efectos de la transición de las tasas de oferta interbancarias (IBOR) a tasas de interés de referencia alternativas (también denominadas 'tasas libres de riesgo' o RFR por sus siglas en inglés). En adición, introduce un expediente práctico para las modificaciones requeridas por la reforma, aclarar que la contabilidad de coberturas no se descontinúa únicamente debido a la reforma del IBOR, e introducir revelaciones que permitan a los usuarios comprender la naturaleza y alcance de los riesgos que surgen de la reforma del IBOR a los que la entidad está expuesta y cómo la entidad gestiona esos riesgos, así como el progreso de la entidad en la transición de los IBOR a las tasas de referencia alternativas, y cómo la entidad está gestionando esta transición.

La Fase 2 de esta enmienda no tuvo un impacto en los estados financieros de la Compañía debido a que este no mantiene relaciones de cobertura de tasas de interés, ni activo o pasivos financieros con referencia a tasas de referencia interbancarias.

Impacto de la aplicación de concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 después del 30 de junio de 2022 - Enmienda a la NIIF 16

En mayo de 2020, el IASB emitió Concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 – enmienda a la NIIF 16-Alquileres. Las modificaciones brindan alivio a los arrendatarios de aplicar la orientación de la NIIF 16 al contabilizar las concesiones a los arrendamientos surgidos como consecuencia directa de la pandemia del Covid-19.

Como expediente práctico, un arrendatario puede elegir no evaluar cuando una concesión del arrendador relacionada por COVID-19 es una modificación de arrendamiento. El arrendatario que haga esta elección contabilizará cualquier cambio en los pagos de arrendamiento que resulten de la concesión de alquiler relacionada con COVID-19 aplicando la NIIF 16 como si el cambio no fuera una modificación del arrendamiento.

El expediente práctico se aplica solo a las concesiones de alquiler que ocurren como consecuencia directa de COVID-19 y solo si se cumplen todas las condiciones siguientes:

- El cambio en los pagos del arrendamiento da como resultado una contraprestación revisada por el arrendamiento que es sustancialmente igual o menor que la contraprestación por el arrendamiento inmediatamente anterior al cambio.
- Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento afecta solo a los pagos originalmente pagaderos antes del 30 de junio de 2022 (una concesión de alquiler cumple esta condición si da lugar a pagos de arrendamiento reducidos antes del 30 de junio de 2022 y mayores pagos de arrendamiento que se extienden más allá del 30 de junio de 2022).
- No hay cambios sustanciales en otros términos y condiciones del contrato de arrendamiento.

La modificación estaba programada para aplicarse hasta el 30 de junio de 2021, pero como continúa el impacto de la pandemia de Covid-19, el IASB extendió el período de aplicación del expediente práctico a 30 de junio de 2022. La modificación se aplica a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de abril de 2021. Sin embargo, la Compañía no ha recibido concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19, pero planea aplicar el expediente práctico si se vuelve aplicable dentro del período permitido de aplicación.

2.2 Normas e interpretaciones emitidas que aún no han sido adoptadas

A continuación, se detallan ciertas nuevas normas, modificaciones a las normas e interpretaciones que han sido emitidas, pero aún no son efectivas y no han sido adoptadas por anticipado:

Top & Selected Properties, S.A.

**Notas a los estados financieros
para el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)**

NIIF 17 - Contratos de seguro

La NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y divulgación de los contratos de seguro y reemplaza a la NIIF 4 - Contratos de seguro.

La NIIF 17 describe un modelo general, que se modifica para los contratos de seguro con características de participación directa, que se describe como el enfoque de tarifa variable. El modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios al medir la responsabilidad de la cobertura restante mediante el método de asignación de primas.

El modelo general utilizará los supuestos actuales para estimar el monto, el tiempo y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y medirá explícitamente el costo de esa incertidumbre, toma en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.

La Norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2023 o después, con aplicación anticipada permitida. Se aplica retrospectivamente a menos que no sea factible, en cuyo caso se aplica el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque de valor razonable. De acuerdo con los requisitos de transición, la fecha de la aplicación inicial es el comienzo del período de informe anual en el que el Grupo aplica la Norma por primera vez y, la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente anterior a la fecha de la aplicación inicial.

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 y 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. La administración del Grupo no prevé que la aplicación de las enmiendas en el futuro tenga un impacto en los estados financieros consolidados.

Enmiendas a la NIC 1 – Clasificación de pasivos como corriente o no corriente

Las modificaciones de la NIC 1 afectan únicamente a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no la cantidad o el momento del reconocimiento de ningún activo, pasivo, ingreso o gasto, o en la información divulgada sobre esos artículos.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes se basa en los derechos al final del período que abarca el informe, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a aplazar la liquidación de una responsabilidad, explica que los derechos existen si los convenios se cumplen al final del período que abarca el informe e introducen



Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

una definición de "liquidación" para dejar claro que liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones se aplican retrospectivamente para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023, con adopción anticipada permitida.

Enmiendas a la NIIF 3 – Referencia al Marco Conceptual

Las enmiendas actualizan la NIIF 3 para que se refiera al Marco Conceptual de 2018 en lugar del Marco de 1989. También añaden a la NIIF 3 un requisito de que, para las obligaciones comprendidas en la NIC 37, un adquirente aplica la NIC 37 para determinar si en la fecha de adquisición existe una obligación presente como resultado de eventos pasados. Para un gravamen que pudiera estar dentro del ámbito de aplicación CINIIF 21 *Gravámenes*, el adquirente aplica la CINIIF 21 para determinar si el evento que da lugar a una obligación de pago del gravamen se ha producido antes de la fecha de adquisición.

Por último, las enmiendas añaden una declaración explícita de que un adquirente no reconoce los activos contingentes adquiridos en una combinación de negocios.

Las modificaciones son efectivas para combinaciones de negocios para las que la fecha de adquisición es en o después del inicio del primer período anual que comienza en o después del 1 de enero de 2022. Se permite la aplicación anticipada si una entidad también aplica todas las demás referencias actualizadas (publicadas junto con el Marco Conceptual actualizado) al mismo tiempo o antes.

Enmiendas a la NIC 16 – Propiedad, planta y equipo - Procedimientos antes del uso intencionado

Las modificaciones prohíben deducir del costo de un artículo de propiedad, planta y equipo cualquier producto de venta de artículos producidos antes de que ese activo esté disponible para su uso, por ejemplo: los ingresos mientras lleva el activo a la ubicación y el estado necesario para que pueda funcionar de la manera prevista por la Administración. Por consiguiente, una entidad reconoce dichos ingresos por ventas y los costos relacionados en ganancias o pérdidas. La entidad mide el costo de artículos de acuerdo con los Inventarios de la NIC 2.

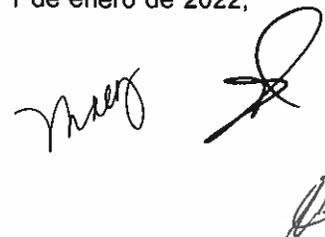
Las enmiendas también aclaran el significado de "probar si un activo funciona correctamente". La NIC 16 ahora especifica que al evaluar si el rendimiento técnico y físico del activo es tal, que es capaz de ser utilizados en la producción o suministro de bienes o servicios, para alquilar a terceros, o con fines administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de ganancia o pérdida, los estados financieros revelarán las cantidades de ingresos y costos incluidos en las ganancias o pérdidas relacionadas con artículos producidos que no son una producción de actividades ordinarias de la entidad, y qué partida(s) en el estado de ganancia o pérdida se incluyen dichos fondos recibidos y el costo.

Las modificaciones se aplican retrospectivamente, pero sólo para propiedades planta y equipo para que estén en condiciones necesarias para que puedan operar de la manera prevista por la Administración a partir del comienzo del período más temprano presentado en los estados financieros en los que la entidad aplica en por primera vez las enmiendas.

La entidad reconocerá el efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como apertura del saldo de las utilidades retenidas (u otro componente del patrimonio neto, según corresponda) al comienzo de ese primer período presentado.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.



Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros
para el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

Enmiendas a la NIC 37 – Contratos onerosos - Costo del cumplimiento de un contrato

Las modificaciones especifican que el “costo de cumplimiento” de un contrato comprende los “costos que se relacionan directamente con el contrato”. Los costos que se relacionan directamente con un contrato consisten tanto en los costos incrementales de cumplimiento de dicho contrato (ejemplos serían la mano de obra o los materiales directos) y una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de los contratos (un ejemplo sería la asignación del cargo por depreciación para una partida de propiedad, equipo utilizado para cumplir el contrato).

Las modificaciones se aplican a los contratos para los que la entidad aún no ha cumplido todas sus obligaciones al principio del período anual de presentación de informes en el que la entidad aplica por primera vez las modificaciones. Las cifras comparativas no son modificadas. En su lugar, la entidad reconocerá el efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como un ajuste al saldo inicial de las ganancias retenidas u otro componente del patrimonio neto, según proceda, en la fecha de adopción.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

Enmiendas a la NIC 1 - Presentación de estados financieros y Declaración de Práctica 2 de las NIIF - Realización de juicios de importancia relativa — Revelación de políticas contables

Las enmiendas cambian los requisitos de la NIC 1 con respecto a la revelación de políticas contables. Las enmiendas reemplazan todas las instancias del término “políticas contables significativas” por “información material sobre políticas contables”. La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, se puede esperar razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman sobre la base de esos estados financieros.

Los párrafos de apoyo de la NIC 1 también se modifican para aclarar que la información de política contable que se relaciona con transacciones, otros eventos o condiciones no significativos es inmaterial y no necesita ser revelada. La información sobre políticas contables puede ser material debido a la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, incluso si los montos son inmateriales. Sin embargo, no toda la información de política contable relacionada con transacciones materiales, otros eventos o condiciones es en sí misma material.

El Consejo también ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del “proceso de materialidad de cuatro pasos” descrito en la Declaración de Práctica 2 de las NIIF.

Las modificaciones a la NIC 1 son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, aplicación anticipada permitida y se aplican prospectivamente. Las enmiendas a la Declaración de Práctica 2 de las NIIF no contienen una fecha de vigencia o requisitos de transición.



Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros
para el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

Enmiendas a la NIC 8 - Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores: definición de estimaciones contables

Las modificaciones reemplazan la definición de un cambio en las estimaciones contables con una definición de estimaciones contables. Según la nueva definición, las estimaciones contables son "importes monetarios en los estados financieros que están sujetos a incertidumbre en la medición".

Se eliminó la definición de cambio en las estimaciones contables. Sin embargo, el Consejo retuvo el concepto de cambios en las estimaciones contables en la Norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en la estimación contable que resulte de nueva información o nuevos desarrollos no es la corrección de un error.
- Los efectos de un cambio en un insumo o una técnica de medición utilizada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no son el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. El Consejo agregó dos ejemplos (Ejemplos 4-5) a la Guía, sobre la implementación de la NIC 8, que acompaña a la Norma. El Consejo ha eliminado un ejemplo (Ejemplo 3) ya que podría causar confusión a la luz de las modificaciones.

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 a cambios en las políticas contables y cambios en las estimaciones contables que ocurren en o después del comienzo de ese período, permitiéndose la aplicación anticipada.

Enmiendas a la NIC 12 - Impuestos sobre la renta - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción

Las modificaciones introducen una nueva excepción a la exención de reconocimiento inicial. Según las modificaciones, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.

Dependiendo de la legislación fiscal aplicable, pueden surgir diferencias temporarias iguales imponibles y deducibles en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta ni a la utilidad contable ni a la imponible. Por ejemplo, esto puede surgir al reconocer un pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso correspondiente aplicando la NIIF 16 en la fecha de comienzo de un arrendamiento.

Después de las modificaciones a la NIC 12, se requiere que una entidad reconozca el activo y pasivo por impuestos diferidos relacionados, estando sujeto el reconocimiento de cualquier activo por impuestos diferidos a los criterios de recuperabilidad de la NIC 12.

El Consejo también agrega un ejemplo ilustrativo a la NIC 12 que explica cómo se aplican las modificaciones.

Las modificaciones se aplican a transacciones que ocurren en o después del comienzo del primer período comparativo presentado. Además, al comienzo del primer período comparativo, una entidad reconoce:

- Un activo por impuestos diferidos (en la medida en que sea probable que se disponga de una ganancia fiscal contra la cual se pueda utilizar la diferencia temporaria deducible) y un pasivo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporarias deducibles e imponibles asociadas con:
 - Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento
 - Pasivos por desmantelamiento, restauración y similares y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo del activo relacionado

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

- El efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como un ajuste al saldo inicial de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según corresponda) a esa fecha

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, con aplicación permitida.

2.3 Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020

Las mejoras anuales incluyen modificaciones a cuatro Normas.

NIIF 1 - Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

La enmienda proporciona un alivio adicional a una filial que se convierte en una entidad que adopta por primera vez más tarde que su matriz con respecto a la contabilidad de las diferencias de conversión acumuladas. Como resultado de la enmienda, una filial que utiliza la exención de la NIIF 1:D16(a) ahora también puede optar por medir las diferencias de conversión acumuladas para todas las operaciones extranjeras que se incluirían en los estados financieros de la matriz, en la fecha de transición de la matriz a las Normas NIIF, si no se realizaron ajustes para los procedimientos de consolidación y por los efectos de la combinación de negocios en la que la matriz adquirió la filial. Una elección similar es a disposición de una empresa asociada o conjunta que utilice la exención en la NIIF 1: D16(a).

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

NIIF 9 - Instrumentos financieros

La enmienda aclara que, al aplicar el criterio del "10 por ciento" para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye sólo las comisiones pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluyendo las tasas pagadas o recibidas por la entidad o el prestamista en nombre del otro. La modificación se aplica prospectivamente a las modificaciones que se producen en o después de la fecha en que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

NIIF 16 - Arrendamientos

La enmienda elimina la ilustración del reembolso de las mejoras en el arrendamiento.

Dado que la enmienda a la NIIF 16 sólo se refiere a un ejemplo ilustrativo, no se indica ninguna fecha de entrada en vigor.

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.



Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros
para el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

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 31 de diciembre de 2022
(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 31 de diciembre de 2022
(En balboas)**

3.9 Administración de riesgos operacional

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

3.10 Deterioro del valor de activos no financieros

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

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

3.11 Activos mantenidos para la venta

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

3.12 Propiedades de inversión

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

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

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

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.

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

- 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:

	31 de diciembre de 2022 (No auditado)		31 de diciembre de 2021 (Auditado)	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos				
Depósitos en banco	<u>2,339</u>	<u>2,339</u>	<u>149,907</u>	<u>149,907</u>
	<u>2,339</u>	<u>2,339</u>	<u>149,907</u>	<u>149,907</u>
Pasivos				
Bono corporativo por pagar	<u>5,000,000</u>	<u>5,109,350</u>	<u>4,975,915</u>	<u>5,183,266</u>
	<u>5,000,000</u>	<u>5,109,350</u>	<u>4,975,915</u>	<u>5,183,266</u>

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros
para el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

31 de diciembre de 2022				
(No auditado)				
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos:				
Depósito en banco	-	-	54,096	54,096
Pasivos:				
Bonos corporativos por pagar	-	-	5,159,606	5,159,606
31 de diciembre de 2021				
(Auditado)				
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos:				
Depósito en banco	-	-	149,907	149,907
Pasivos:				
Bonos corporativos por pagar	-	-	5,183,266	5,183,266

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

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

4. Saldos y transacciones con empresas relacionadas

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

	31 de diciembre de 2022 (No auditado)	31 de diciembre de 2021 (Auditado)
Activos:		
Depósito en banco	2,339	149,907
Cuentas por cobrar	672,692	672,692
Pasivos:		
Cuentas por pagar	1,786,805	1,399,775
Bonos corporativos por pagar	4,978,684	4,975,715
Inereses acumulados por pagar	7,500	7,500
Ganancias o pérdidas		
Ingresos por alquiler	10,100.00	-

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía tiene una cuenta por cobrar a Bienes Raíces Uni, S.A., por B/.672,692 (31 de diciembre de 2021: B/.672,692) y una cuenta por pagar a Unibank, S.A., por B/.1,786,805 (31 de diciembre de 2021: B/.1,399,775). Estas cuentas no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.

Al cierre del 31 de diciembre de 2022, la Compañía mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por B/.4,978,684 (31 de diciembre de 2021: B/.4,975,715), y mantienen intereses por pagar por B/.7,500 (31 de diciembre de 2022: B/.7,500), con vencimiento el 14 de diciembre de 2027 y devengan tasas de: 4 y 2%, respectivamente.

5. Depósito en banco

La Compañía mantiene una cuenta corriente en Unibank, S.A., cuyo saldo al 31 de diciembre de 2022, es de B/.2,339 (31 de diciembre de 2021: B/.149,907).

6. Mobiliario, equipo y mejoras

31 de diciembre de 2022 (No auditado)	Mejoras a la propiedad arrendada	Mobiliario y enseres	Equipo	Total
Costo original:				
Al inicio del año	254,455	21,400	36,219	312,074
Al final del año	254,455	21,400	36,219	312,074
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	128,204	21,400	36,219	185,823
Gasto del año	6,361	-	-	6,361
Al final del año	134,565	21,400	36,219	192,184
Saldo neto	119,890	-	-	119,890

31 de diciembre de 2021 (Auditado)	Mejoras a la propiedad arrendada	Mobiliario y enseres	Equipo	Vehículos	Total
Costo original:					
Al inicio del año	254,456	21,400	36,219	31,290	343,365
Retiros	-	-	-	(31,290)	(31,290)
Al final del año	254,456	21,400	36,219	-	312,075
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	109,121	21,400	31,131	31,290	192,942
Gasto del año	12,723	-	5,088	-	17,811
Ventas y descartes	-	-	-	(31,290)	(31,290)
Al final del año	121,844	21,400	36,219	-	179,463
Saldo neto	132,612	-	-	-	132,612

7. Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2022, las propiedades de inversión comprenden inmuebles para arrendamiento.

Con fecha 13 de diciembre de 2022, se efectuó un avalúo del bien inmueble por parte de APS Avalúos, S.A., cuyo costo de adquisición se mantuvo en B/. 1,348,154, y asimismo el valor revaluado de B/. 1,348,145, por lo cual no hubo cambios que registrar contablemente.

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros
para el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

8. Proyecto en ejecución

El proyecto en ejecución comprende fondos aportados para la adquisición de un inmueble en proceso de remate judicial en el cual está participando la Compañía por B/. 3,613,759.

9. Otros activos

El detalle de otros activos se resume a continuación :

	31 de diciembre de 2022 (No auditado)	31 de diciembre de 2021 (Auditado)
Depósitos en garantía	200	200
Créditos fiscales	29,378	-
Cuentas por cobrar	-	-
Impuestos y gastos pagados por anticipado	92,156	121,239
	<u>121,734</u>	<u>121,439</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 septiembre de 2022, los bonos corporativos que mantiene la compañía se resumen a continuación:

	Tasa	Vencimiento	31 de diciembre de 2022 (No auditado)	31 de diciembre de 2021 (Auditado)
Serie A	4%	dic-2027	2,500,000	2,500,000
Serie B	2%	feb-2024	2,500,000	2,500,000
Total Bonos corporativos bruto			<u>5,000,000</u>	<u>5,000,000</u>
Menos comisiones			<u>(21,316)</u>	<u>(24,285)</u>
Total Bonos corporativos neto de comisiones			<u>4,978,684</u>	<u>4,975,715</u>
Intereses por pagar - financiamientos			<u>7,500</u>	<u>7,500</u>
Total Bonos corporativos			<u>4,986,184</u>	<u>4,983,215</u>

Al 31 de diciembre de 2022 los gastos y comisiones de las emisiones de bonos son B/.21,316 (31 de diciembre de 2021: B/.24,285).

Top & Selected Properties, S.A.

Notas a los estados financieros
para el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

11. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	31 de diciembre de 2022 (No auditado)	31 de diciembre de 2021 (Auditado)
Impuestos por pagar	-	50
Cuentas por pagar	4,720	8,980
	<u>4,720</u>	<u>9,030</u>

12. Acciones comunes

El capital autorizado en acciones de la Compañía está representado al 31 de diciembre de 2022, por 20,100 (31 de diciembre de 2021: 20,100) acciones comunes nominativas con un valor de B/.100 (31 de diciembre de 2021: B/.100) cada una. El saldo total del capital pagado en acciones es de B/.2,010,000 (31 de diciembre de 2021: 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 2021, 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 periodo fiscal de que se trate, podrán solicitar a la Dirección General de Ingresos que les autorice el cálculo del impuesto bajo el método ordinario de cálculo.

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

Top & Selected Properties, S.A.

**Notas a los estados financieros
para el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)**

14. Negocio en marcha – COVID 19

El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud, declaró Pandemia el brote del nuevo coronavirus ("COVID-19) en China, debido a su rápida expansión global a un gran número de países. Este evento sin precedentes ha afectado la economía mundial en gran manera y por consiguiente a Panamá. Debido a esto, la Compañía ha evaluado los eventos posteriores al cierre del 31 de diciembre 2022 inclusive.

La Compañía ha instaurado un Comité multidisciplinario que se puso en marcha a partir del 17 de marzo de 2020, donde se han evaluado todos los posibles impactos futuros en la industria bancaria, como podrían ser:

- Riesgo de liquidez
- Deterioro de activos financieros
- Provisión de pérdidas esperadas
- Medición al valor de mercado
- Incumplimiento de convenios
- Indisposición de persona
- Negocio en marcha, entre otros

La Compañía, como entidad financiera regulada por la Superintendencia de Bancos de Panamá acató los lineamientos impartidos por el Regulador que permiten a los bancos contar con mecanismos necesarios para respaldar a sus clientes tanto de banca de personas como clientes comerciales y corporativos ante la situación que se deriva de la coyuntura de salud pública actual generada por el COVID-19.

Consideramos que el impacto en la posición financiera de la Compañía en los próximos años, dependerá de la evolución, extensión y duración del virus, la cual es incierta a la fecha de aprobación de los estados financieros, por lo que un estimado del posible efecto al cierre del presente período, no puede ser efectuado.

15. Eventos posteriores

La Compañía ha evaluado los eventos posteriores al cierre del 31 de diciembre 2022, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta la emisión de estos estados financieros. Con base en esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación en los estados financieros.

