

REPUBLICA DE PANAMA  
COMISION NACIONAL DE VALORES

ACUERDO 18-00  
(de 11 de octubre del 2000)  
ANEXO No. 1

Modificado por los Acuerdos No.12-2003 de 11 de noviembre de 2003 y No.8-2004 de 20 de diciembre de 2004

FORMULARIO IN-A  
INFORME DE ACTUALIZACION  
ANUAL

Año terminado al 30 de septiembre de 2023

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No. 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DEL 2000.

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: **GREEN TOWER PROPERTIES INC**

VALORES QUE HA REGISTRADO: **BONOS INMOBILIARIOS**

RESOLUCION DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES: **No. SMV 428-17 de 8 de agosto de 2017**

NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR: **(507) 208-7017 / (507) 265-7700**

DIRECCION DEL EMISOR: **MMG Tower, Ave. Paseo del Mar Urbanización Costa del Este, Apartado Postal 0832-00232, Panamá, República de Panamá**

PERSONA DE CONTACTO **DIANA MORGAN BOYD**

DIRECCION DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: **diana.morgan@morimor.com**

I PARTE

De conformidad con el Artículo 4 del Acuerdo No.18-00 de 11 de octubre del 2000, haga una descripción detallada de las actividades del emisor, sus subsidiarias y de cualquier ente que le hubiese precedido, en lo que le fuera aplicable (Ref. Artículo 19 del Acuerdo No. 6-00 de 19 de mayo del 2000).

**I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA**

Green Tower Properties, Inc. es propietario del edificio denominado MMG Tower, dada sus características y múltiples elementos en pro del medio ambiente que lo posiciona dentro de un grupo exclusivo de edificios ecológicos a nivel mundial.

Las principales características del MMG Tower son:

- a. 32,804 metros cuadrados de oficinas con especificaciones Clase A
- b. 27 pisos con oficinas de hasta 1,653 metros cuadrados
- c. Lobby de triple altura con área para 9 locales comerciales y acabados de lujo
- d. Cafetería, cocina y salón de conferencias
- e. Accesibilidad total para discapacitados
- f. 12 elevadores modernos de alta velocidad con sistemas inteligentes y sistema de regeneración de energía potenciada por fricción
- g. Centro de seguridad y monitoreo 24/7 con tecnología de punta vigilancia, múltiples cámaras y sensores en las áreas comunes
- h. Centro de optimización integrada para el control de todos los sistemas

- i. Sistema de direccionamiento automático en estacionamientos
- j. Sistema de sonido ambiental de alta fidelidad para las áreas comunes
- k. Sistema de Detección y Supresión de incendio, construido y operado bajo norma NFPA
- l. Iluminación nocturna y emblemática de la torre
- m. Centro de Reciclaje

El MMG Tower es producto de la filosofía de diseño de la firma FORZACREATIVA, fundada por el arquitecto Eduardo Quintero, bajo un concepto moderno, ecológico. La distribución interior es flexible, versátil y se adapta a los requisitos de los usuarios. Su forma maximiza el acceso a luz natural y vistas panorámicas al mar y a la ciudad de Panamá.

El MMG Tower se encuentra dentro de un grupo exclusivo de edificios ecológicos a nivel mundial y cuenta con certificación LEED Gold (Leadership in Energy and Environmental Design), debido a características y elementos ambientales tales como:

- a. Certificación LEED para eficiencia energética
- b. Vidrios de alto desempeño aislantes de radiación térmica e infrarroja y ventanas aislantes de calor
- c. Techos verdes que evitan el efecto "heat island" y capturan el 95% de las aguas de lluvias para la conservación del agua potable e irrigación
- d. Sensores de iluminación de las áreas comunes, escaleras y estacionamientos
- e. Generadores eléctricos de emergencia
- f. Elevadores con sistema de regeneración de energía
- g. Sistema Centralizado de Aire Acondicionado potenciado por Chillers (método eficiente de refrigeración de ahorro energético)
- h. Sub-medición de la electricidad (permite al inquilino beneficiarse con tarifas reducidas por compras de energía al por mayor)

La certificación LEED fue emitida por el United States Green Building Council, firma de manejo y edificios de renombre mundial. Panamá ingresó a la lista de países con certificación LEED con las nuevas instalaciones de la Embajada de los Estados Unidos. Adicionalmente, se anunció que el Centro Interagencial de Naciones Unidas para América Latina tendrá una edificación verde en la antigua base militar de Clayton, en las riberas del Canal de Panamá.

Con una altura de 125 metros (27 pisos) y un área total 67,900 metros cuadrados construidos, el MMG Tower se convierte en el edificio más alto de Panamá construido con sistema de acero estructural prefabricado. El proceso que estuvo a cargo de Schuff HOPSA Engineering, alianza entre Schuff Steel, el fabricante e instalador de estructuras de acero más grande de EEUU y HOPSA, empresa líder en Panamá de la construcción de estructuras de acero empernado. La empresa cuenta con una nueva planta de fabricación ubicada en Nuevo San Juan, Colón para proporcionar en Panamá una opción de fabricación al más alto nivel de estructuras de acero.

#### A. Historia y Desarrollo de la Solicitante

El Emisor es una sociedad anónima organizada y existente de acuerdo a las leyes de Panamá.

Fue constituida y existente de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 8,304 de 18 de noviembre de 2004, otorgada ante la Notaría Quinta del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita en el Registro Público desde el 23 de Noviembre de 2004, Sección de Personas Mercantil al Ficha No 468330 Operación Redi No. 699126, actualizada en su totalidad mediante Escritura Pública No. 16,366 de 20 de junio de 2013, otorgada ante la Notaría Quinta del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita en el Registro Público desde el 21 de junio de 2013, Sección de Personas Mercantil al Ficha No 468330 Documento No. 2411315. Su duración es perpetua.

El Emisor es propietario del noventa y cuatro por ciento (94%) del edificio MMG Tower en Costa del Este cuya construcción inició en diciembre de 2010 y finalizó en febrero de 2013 con la entrega del permiso de ocupación.

Durante este periodo, el Emisor realizó inversiones de capital por \$59,500,000 millones en la ciudad de Panamá, las cuales fueron financiadas por fondos provistos por los accionistas del Emisor y por una facilidad de crédito interina de construcción otorgada por HSBC Bank (Panamá), S.A. (hoy día, Banistmo, S.A.) y Banco General, S.A.

El Emisor declaró y pago dividendos en el periodo fiscal 2022-2023 por B/. 2,376,276.43

**B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante**

El Pacto Social del Emisor incluye las siguientes características:

**Contratos con Partes Relacionadas**

El Pacto Social no establece cláusula alguna que detalle o prohíba la celebración de contratos entre el Emisor y uno o más de sus Directores o Dignatarios, o algún negocio en los que estos tengan intereses directos o indirectos.

A la fecha el Emisor presenta contratos de arrendamientos con algunas de sus afiliadas, sujeto a todos los requerimientos y restricciones que la administración del Edificio imponga a los propietarios y arrendatarios, de acuerdo con el Régimen de Propiedad Horizontal y/o a las regulaciones adicionales de uso.

**Derechos de Voto**

El Pacto Social no establece cláusula alguna con relación a los derechos de votos de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores con relación a (i) la facultad de votar en una propuesta, arreglo, o contrato en la que tenga interés; (ii) la facultad para votar por una compensación para sí mismo o cualquier miembro de la Junta Directiva; (iii) retiro o no retiro de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores por razones de edad; o (iv) número de acciones requeridas para ser director o dignatario.

**Derechos de los Tenedores de Acciones**

El Pacto Social no contempla acción alguna para cambiar los derechos de los tenedores de acciones.

**Asambleas de Accionistas**

Las reuniones de los accionistas podrán llevarse a cabo en la República de Panamá o en cualquier otro país, en la fecha, hora y lugar que por resolución fija la Junta Directiva y deberán realizarse al menos una (1) vez al año. También podrá celebrar reuniones extraordinarias por convocatoria de la Junta Directiva convocadas por el presidente del Emisor, cuando lo soliciten por escrito uno o más accionistas que representen una vigésima parte por lo menos de las acciones en circulación.

**Otros Derechos**

No existe en el Pacto Social limitación alguna de los derechos para ser propietarios de valores. No existe cláusula alguna en el Pacto Social que limite o de otra forma restrinja el control accionario de la empresa.

**Estatutos**

Las sociedades anónimas panameñas no tienen obligación de adoptar Estatutos. A la fecha, el Emisor no ha adoptado Estatutos.

**Modificación de Capital**

No existen condiciones en el Pacto Social referentes a la modificación del capital. De acuerdo a la Escritura Pública No. 9,550 del 03 de Julio de 2013, se protocolizo el Acta de Junta de Accionistas del Emisor por la cual se aumenta el Capital de la Sociedad.

**C. Descripción del Negocio**

El Emisor se dedica al arrendamiento de oficinas y espacios comerciales del MMG Tower, el cual se encuentra ubicado estratégicamente en la urbanización de Costa del Este, en la Avenida Paseo del Mar, Corregimiento de Juan Diaz, sobre terreno de aproximadamente 4,395.56 metros cuadrados.

El MMG Tower tiene un área total alquilable de 30,974.25 metros cuadrados entre oficinas, espacios comerciales y 1,298.00 metros cuadrados de terrazas para un total de 27 niveles. Adicionalmente ofrecerá un total de 1,371.98 metros cuadrados de espacio para depósitos.

El MMG Tower es sede de Morgan & Morgan Legal y Morgan & Morgan, ocupando entre ambos pisos de oficinas y 2 locales comerciales con un total de 5,901.83 metros cuadrados. Por el espacio destinado a oficinas la firma Morgan & Morgan paga un canon de arrendamiento aproximado de \$25.00 el metro cuadrado (entre locales comerciales oficinas y depósitos). Los contratos de arrendamiento de Morgan & Morgan se establecieron por un periodo de diez (5) años renovables.

Igualmente, MMG Bank Corporation es dueño de 1 piso completo y 1 local comercial (Sucursal) sumando 1,815.82 metros cuadrados, adicional arrienda 815.29 metros cuadrados a un canon de \$25 dólares por metro; que en conjunto representan un total de 2,631.11 metros cuadrados de ocupación.

Morgan & Morgan, Morgan & Morgan Legal y MMG Bank Corporation ocupan 6,717.12 metros cuadrados del MMG Tower lo que equivale a 32% del total alquilable.

Todos los arrendatarios del MMG Tower se rigen por el reglamento de arrendatarios y estarán sujetos a todos los requerimientos y restricciones que la administración establezca, de acuerdo al Régimen de Propiedad Horizontal y/o a las regulaciones adicionales de uso.

El MMG Tower arrienda bajo la modalidad "gris" (no acondicionado) razón por la cual los arrendatarios son responsables del diseño, ejecución, y financiamiento de las mejoras a las propiedades que arriendan. Esta modalidad representa ventaja para el Emisor pues le garantiza la estabilidad de los arrendamientos por largos periodos de tiempo.

Morgan & Morgan Legal, Morgan & Morgan y MMG Bank Corporation como parte relacionada del Emisor representan aproximadamente el 27% de los ingresos proyectados de alquiler ya contratados.

#### **D. Estructura organizativa**

Mediante Resolución No. SMV-100-2023 del 23 de marzo de 2023, La Superintendencia del Mercado de Valores resolvió registrar a Green Tower Properties, Inc. como Sociedad de Inversión Inmobiliaria, simple, Cerrada y la autorización de registros para oferta pública de hasta Tres Millones (3,000,000) Acciones Clase B, con un valor nominal de diez dólares ( US\$10.00).

De acuerdo a lo establecido en el pacto social de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria inscrito en Registro Público mediante escritura 3,869 de 23 de febrero de 2023, su capital social autorizado es Treinta Millones Diez Mil balboas (B/. 30,010,000) dividido de la siguiente manera:

- i. Mil (1,000) Acciones Clase A o Acciones Gerenciales, con derecho a voto, pero sin derechos económicos y con un valor nominal de diez balboas (B/. 10.00) emitidas a Morgan & Morgan Group LTD.
- ii. Tres Millones (3,000,000) Acciones Clase B o Acciones Participativas, sin derecho a voto, pero con derecho económico (derecho a recibir dividendos y a recibir cuota de activos en casa de liquidación), con valor nominal de diez balboas (B/. 10.00).

#### **E. Propiedades, Plantas y Equipos**

Al 30 de septiembre de 2023 las propiedades, plantas y equipos, netos de depreciaciones y amortizaciones acumuladas, se conforma de la siguiente manera:

	<b>Al 30 de Septiembre de 2023</b>
Terrenos	US\$ 11,636,806
Edificio	US\$ 101,232,915
Mejoras	US\$ 3,675,953
Propiedades, Mobiliario y Equipos	US \$ 2,509,757

#### **F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.**

El Emisor no mantiene inversiones significativas en tecnología, investigación y desarrollo a la fecha.

#### **G. Información sobre tendencias**

El Emisor, como oferente de espacios inmobiliarios para oficina y comerciales clase A, depende de la construcción y oferta como demanda para este tipo de bienes inmuebles. Actualmente este mercado se mantiene como uno de los más dinámicos, principalmente en la Ciudad de Panamá donde el mercado sigue absorbiendo de manera positiva la importante demanda de espacio por parte de empresas locales e internacionales que se establecen en Panamá, que soportan igualmente la amplia oferta de metros cuadrados en la actualidad en construcción.

A la fecha no hay una clara indicación de que la oferta adicional de espacio comercial tendrá un efecto negativo en las rentas esperadas, dadas las características únicas que ofrece el MMG Tower en la actualidad a sus potenciales ocupantes.

## II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

### A. Liquidez

Para el período al 30 de septiembre 2023 el Emisor registró un aumento en el total de sus activos, pasando de US\$114,673,322 al 30 de septiembre de 2022 a US\$121,878,188 al 30 de septiembre de 2023 debido principalmente aumento en la propiedad de inversión.

El principal activo del Emisor constituyó el rubro de propiedad de inversión que asciende a US\$119,013,286 al 30 de septiembre de 2023 o 98% del total de activos a dicha fecha.

El índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) del Emisor es de 2.09 veces al 30 de septiembre de 2023, en diferencia con el 0.59 veces que presentaba para el 30 de septiembre de 2022.

Por el lado de los recursos líquidos del Emisor, el efectivo presentó un aumento ubicándose en US\$1,957,625 al 30 de septiembre de 2023, cuando para el cierre a septiembre 2022 era por US\$1,067,092; lo que le representó un aumento de 83%.

### B. Recursos de Capital

El total de pasivos, que al 30 de septiembre de 2023 era de US\$36,467,815 que financió el 30% de los activos del Emisor, mientras que el patrimonio US\$85,410,373 financió el 70% de los activos del Emisor.

El nivel de apalancamiento total (total de pasivos / total de patrimonio) del Emisor disminuyó de 0.73 veces al 30 de septiembre de 2022 a 0.43 veces al 30 de septiembre de 2023. Igualmente, para el período los pasivos a largo plazo pasaron de US\$46,191,496 al 30 de septiembre de 2022 a US\$35,438,623 al 30 de septiembre de 2023.

El patrimonio por US\$85,410,373 al 30 de septiembre de 2023, está concentrado principalmente en la utilidad acumulada representa el 74%, mientras que el capital pagado en un 26%.

### C. Resultados de las Operaciones

Los ingresos del Emisor aumentaron de US\$6,916,525 al corte del 30 de septiembre 2022 a \$7,215,692 al corte del 30 de septiembre de 2023, producto del aumento de ingresos por nuevos alquileres.

Los gastos del emisor están dados principalmente por reparación y mantenimiento de US\$1,162,813 para el período al 30 de septiembre de 2023 como de gastos de honorarios profesionales por US\$1,142,237 para el mismo período. En total los gastos generales y administrativos al corte del 30 de septiembre 2023 fueron por un total de US\$2,459,080 aumentando frente a los gastos por US\$1,361,091 que evidenciaba a 30 de septiembre de 2022.

Para el período al 30 de septiembre de 2023, el Emisor presenta una ganancia por US\$10,927,478, contrario a las ganancias reflejadas para el corte al 30 de septiembre de 2022 por \$2,563,858.

### D. Análisis de perspectivas

Se proyecta un crecimiento de la economía panameña para el 2024 de entre un 4.2%, según afirman la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), la Cámara de Comercio e Industrias de Panamá y varios economistas locales.

Este crecimiento se verá concentrado en mayor proporción en sectores como el turismo, la construcción y el comercio. Sin embargo, el crecimiento podría reducirse paulatinamente debido a la creciente inflación y a otros factores que pudieran influir en el desempeño económico.

### III. HECHOS O CAMBIOS DE IMPORTANCIA

#### A. Contratos de Arrendamiento

Al cierre del trimestre terminado el 30 de septiembre de 2023, veinte y cuatro (29) compañías presentan contratos de arrendamientos para espacio en MMG Tower, la mayoría de ellos ya con presencia física en el edificio.

A la fecha de elaboración de este reporte existen dos (2) contratos adicionales que se encuentran en diferentes etapas de revisión o firma por las partes involucradas. También se está negociando con otros potenciales clientes para el espacio restante.

Las compañías que ya presentan contratos son las siguientes: Morgan & Morgan, Morgan & Morgan legal, MMG Trust S.A., Green Properties International, MMG Bank Corp., UBS, Merck, Marco Aldany, CPM Panama, BURO, Café Unido, Panama Vaults, Restaurante Atope, Productos Roche Panama, Pandora Jewelry, Novo Nordisk, Huawei Technologies, Steel Case, Acino Latinoamericano, CIFI, Novartis, Alcon, Duffort Holdings, ICBC, Medline Panama, Alpeh Group, Grupo Financiero GNB, Megalab, DHL Aereo.

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

#### A. Identidad

##### 1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

#### **Marielena García Maritano – Presidente y Director**

Nacionalidad: Panameña  
 Fecha de nacimiento: 16 de febrero de 1960  
 Domicilio comercial: Costa del Este, Ave. Paseo del Mar, MMG Tower, Piso 22  
 Correo electrónico: [Marielena.gmaritano@mmgbank.com](mailto:Marielena.gmaritano@mmgbank.com)  
 Teléfono: (507) 265-7600

La Lic. Marielena García Maritano es una profesional de amplia experiencia en la industria de servicios financieros con más de 35 años de experiencia laborando para bancos locales e internacionales tales como BIPAN, Citibank, Deutsch Sudamerikanische Bank, Banco de Latinoamérica, Banco Continental de Panamá y MMG Bank Corporation, entre otros, especializándose en Banca Privada, Finanzas Corporativas, Servicios Fiduciarios, Administración de Fondos y Asesoría de Inversiones. Obtuvo su Licenciatura en Estadística y Ciencias de la Computación en la Universidad Santa María La Antigua en Panamá y Trinity College en Londres.

Actualmente, la Lic. García Maritano es Directora de MMG Bank Corporation, en donde previamente se desempeñó como Vicepresidente Senior de Banca de Inversión.

La Lic. García Maritano fue Directora Principal de Latinex Holdings, S.A. y la Bolsa de Valores de Panamá (actualmente Bolsa Latinoamericana de Valores, Latinex) y Presidente de la Cámara de Administradores de Sociedad de Inversión y Fondos de Pensión (CASIP).

#### **Dulcidio De la Guardia – Secretario y Director**

Nacionalidad: Panameña  
 Fecha de nacimiento: 28 de marzo de 1964  
 Domicilio comercial: Costa del Este, Ave. Paseo del Mar, MMG Tower, Piso 26  
 Correo electrónico: [Dulcidio.delaguardia@morimor.com](mailto:Dulcidio.delaguardia@morimor.com)  
 Teléfono: (507) 265-7775

El Lic. Dulcidio De La Guardia obtuvo una Licenciatura en Administración de Empresas (1984) y una Maestría en Administración de Empresas (1986) de la Universidad de Loyola en Nueva Orleans, Luisiana y mantiene la designación Chartered Financial Analyst (CFA) del CFA Institute (2000).

El Lic. Dulcideo De La Guardia tiene más de 30 años de experiencia en la industria de servicios financieros, incluyendo posiciones en la Bolsa de Valores de Panamá (actualmente Bolsa Latinoamericana de Valores, Latinex), Banco Continental de Panamá, Primer Banco del Istmo (Banistmo), HSBC Panamá y MMG Bank Corporation. De julio de 2014 a julio de 2018 fue designado Ministro de Economía y Finanzas de Panamá.

Actualmente, el Lic. Dulcideo De La Guardia es Director Financiero de Morgan & Morgan y sus empresas relacionadas en Panamá. El Lic. De La Guardia es también presidente de la Junta Directiva de la sociedad de inversión MMG Fixed Income Fund y director de la sociedad de inversión MMG Global Allocation Fund. Anteriormente, fue presidente de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de Panamá (actualmente, Bolsa Latinoamericana de Valores), de la Central Latinoamericana de Valores (Latinclear), del Aeropuerto Internacional de Tocumen, entre otros.

**Diana Morgan Boyd – Tesorero y Director**

Nacionalidad: Panameña  
 Fecha de nacimiento: 27 de agosto de 1970  
 Domicilio comercial: Costa del Este, Ave. Paseo del Mar, MMG Tower, Piso 23  
 Correo electrónico: diana.morgan@morimor.com  
 Teléfono: (507) 208-7017

La Lic. Diana Morgan Boyd obtuvo su B.S. (Cum Laude) en la Universidad Clark, en Massachusetts, Estados Unidos de América. Es actualmente directora de la Unidad de Servicios Administrativos de Morgan & Morgan y empresas relacionadas, cuenta con más de 15 años de experiencia en el sector gerencial de la firma, y bajo su dirección se encuentran las Gerencias de Dirección, Administración, Comercial, Operaciones, , Mercadeo y RSE. Todas estas gerencias se encargan de ofrecer un servicio calificado y personalizado a las Unidades de Negocios.

La Lic. Morgan es miembro de la Junta Directiva de la Fundación Eduardo Morgan (Fundamorgan), organización sin fines de lucro mediante la cual se canalizan las actividades de Responsabilidad Social Empresarial de la organización. También forma parte del Comité encargado del desarrollo de MMG Tower, reconocido tanto local como internacionalmente por ser uno de los primeros edificios verdes en la Ciudad de Panamá.

**Jorge E. Morgan Vallarino – Director**

Nacionalidad: Panameña  
 Fecha de nacimiento: 16 de octubre de 1966  
 Domicilio comercial: Costa del Este, Ave. Paseo del Mar, MMG Tower, Piso 22  
 Correo electrónico: Jorge.morgan@mmgbank.com  
 Teléfono: (507) 265-7600

El Ing. Jorge Morgan cuenta con un título de Ingeniería Computacional (1989) de Boston University en Massachusetts, una Maestría en Administración de Empresas con énfasis en Finanzas (1991) de University of Miami en Florida, un título de Ingeniería Cooperativa (1999) de Fairfield University en Connecticut. Es también miembro del Association for Investment Management and Research (AIMR), ahora CFA Institute, con derecho a utilizar las siglas de Chartered Financial Analyst (CFA).

Ha desempeñado funciones gerenciales dentro de Morgan & Morgan y sus empresas relacionadas. Es fundador y Ejecutivo Principal de MMG Bank Corporation y MMG Asset Management Corp., empresas debidamente autorizadas para ejercer funciones de Casa de Valores y Administración de Sociedades de Inversión, respectivamente, por la SMV.

Actualmente es Director y Presidente Ejecutivo de MMG Bank Corporation y subsidiarias.

**Ritu Saini – Director Independiente**

Nacionalidad: Panameña  
 Fecha de nacimiento: 26 de mayo de 1961  
 Domicilio comercial: Bella Vista, Calle 43, PH Colores de Bella Vista, Piso 10, Suite 10HI  
 Correo electrónico: [ritu@hipotecaspanama.com](mailto:ritu@hipotecaspanama.com)  
 Teléfono: (507) 213-7713

La Lic. Ritu Saini es una profesional de amplia experiencia en la industria bancaria e inmobiliaria. Obtuvo su Licenciatura en Ciencias Políticas e Historia (1991) de Sophia College en Mumbai, India y una Maestría en Finanzas y Mercadeo (1994) de Nova University en Fort Lauderdale, Florida.

La Lic. Ritu Saini tiene más de 25 años de experiencia, a lo largo del cual se ha especializado en financiamiento inmobiliario, incluyendo estructuras de financiamiento de proyectos y financiamientos puente. Fue VPA en Grupo Banistmo en Panamá, en donde gestionó una cartera de crédito comercial regional.

Actualmente es Socia Fundadora de Best Mortgages Panamá, una empresa de asesoría e intermediación financiera (mortgage brokering).

## **2. Empleados de Importancia**

El Emisor actualmente no mantiene empleados.

## **3. Asesores Legales**

Los Asesores Legales, internos y externos, del Emisor es la firma de abogados, Morgan & Morgan, quien a su vez actuó como asesora legal del Emisor para el registro de esta oferta pública de Bonos. En esta capacidad Morgan & Morgan ha asesorado al Emisor en la preparación de la solicitud de registro de la oferta pública de los Bonos ante la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., del Prospecto, los contratos y demás documentos relacionados con la oferta.

Morgan & Morgan tiene su domicilio principal en Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, Edificio MMG teléfono 265-7777, fax 265-7700, Apartado postal 0832-00232 World Trade Center, Panamá, República de Panamá. El abogado Ricardo Arias es el contacto principal. Correo electrónico [ricardo.arias@morimor.com](mailto:ricardo.arias@morimor.com).

## **4. Auditores**

El Auditor Interno del Emisor es la firma RSM Panamá S.A. con domicilio principal en PH Humboldt Tower, piso 8 – Calle 53 Marbella. Panamá, República de Panamá. (507) 366-4600 El Lic. Edwin Rios es el contacto principal. Correo electrónico [erios@rsm.com.pa](mailto:erios@rsm.com.pa)

El Auditor Externo del Emisor es la firma Deloitte Inc., una firma de auditoría de experiencia local e internacional, con más de 50 profesionales expertos en auditoría, contabilidad, impuestos y servicios de asesoramiento en Gobierno Corporativo, Administración de Riesgos y Auditoría Interna con oficinas en Torre Banco Panamá Piso 12, Avenida Boulevard y la Rotonda Costa del Este. Apartado Postal 0816-01558, Panamá, República de Panamá. Teléfono: (507) 303-4100. Fax (507) 269-2386. El contacto principal es el Lic. Luis Castro, correo electrónico: [lcastro@deloitte.com](mailto:lcastro@deloitte.com).

## **5. Asesores Financieros**

MMG Bank Corporation actuó como asesor financiero del Emisor para esta oferta de Bonos, siendo sus responsabilidades las de encausar y supervisar la preparación de este Prospecto Informativo, coordinar con los abogados la elaboración de la documentación legal pertinente para los fines de su registro y listado ante la Superintendencia del Mercado de Valores y de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., respectivamente.

MMG Bank Corporation tiene su domicilio principal en Avenida Paseo del Mar Costa del Este, PH MMG Tower, Piso No.21, teléfono 265-7600, fax 265-7601, Apartado postal 0832-00232 World Trade Center, Panamá, República de Panamá. El Ing. Roger Kinkead es el contacto principal. Correo electrónico: [roger.kinkead@mmgbank.com](mailto:roger.kinkead@mmgbank.com).

## **6. Designación por acuerdos o entendimientos**

Ninguno de los Directores y Dignatarios, Ejecutivos, Asesores, Administrados y Empleados de Importancia, han sido designados en estos cargos sobre la base de cualquier arreglo o entendimiento con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores.

## **B. Compensación**

Los Directores y Dignatarios del Emisor no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, por parte del Emisor, ni éste les reconoce beneficios adicionales, excepto por el pago de dietas por la asistencia a la Junta General de Accionistas y Junta Directiva. El Emisor paga dieta al director independiente por asistencia a las reuniones de Junta Directivas.

**C. Empleados**

El Emisor actualmente no mantiene empleados.

**D. Propiedad Accionaria**

Los Directores, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores y los Otros empleados no son poseedores directos de las acciones del Emisor.

Grupo de Empleados	Cantidad de Acciones	% Respecto del total de acciones comunes emitidas y en circulación	Número de accionistas	% Que representan respecto de la cantidad total de accionistas
Directores, dignatarios, ejecutivos y administradores	0	0%	0	0%
Otros empleados	0	0%	0	0%
<b>Totales</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

Los Directores y Dignatarios que son poseedores directos de las acciones del Emisor tienen igual derecho a voto. Ningún Director, Dignatario, Ejecutivo, Administrador, Asesor o Empleado tiene opciones sobre acciones del Emisor.

No existen acuerdos que incluyan a empleados en el capital del Emisor, tales como arreglos que impliquen el reconocimiento de opciones sobre acciones u otros valores.

**V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES****A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas**

Al 30 de septiembre de 2022, el Emisor mantiene saldos y transacciones con compañías relacionadas las cuales se detallan a continuación:

	30 de septiembre 2023	30 de septiembre 2022
<b>Cuentas por Cobrar</b>		
Green Tower Management	0	59,338
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>59,338</b>
<b>Otros Activos</b>		
Upper East Development Corp.	0	3,717,000
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>3,717,000</b>
<b>Cuenta por pagar</b>		
Green Tower Management	21,745	0
<b>Total</b>	<b>21,745</b>	<b>0</b>

Las cuentas por cobrar con partes relacionadas son productos de cobros de reembolso de gastos de servicio eléctrico de los inquilinos de la torre.

Los otros activos corresponden al monto del contrato de promesa de compra y venta de una unidad de oficina y estacionamientos entre Green Tower Properties, Inc. y Upper East Development Corp., por un total de B/3,717,000 y fue transferido mediante escritura pública fecha el 17 de abril de 2023.

Las cuentas por pagar con partes relacionadas son producto de servicios de administración recibidos.

**B. Interés de Expertos y Asesores**

Los señores Dulcidio De la Guardia, y Diana Morgan Boyd, Directores dignatarios del Emisor, también administradores de Morgan & Morgan, firma de abogados que ha sido contratada por el Emisor para prestar servicios legales relacionados con el registro de esta oferta pública de Bonos.

MMG Bank Corporation, en su condición de agente estructurador, agente de pago, registro y transferencia, agente colocador y puesto de bolsa de los Bonos, está relacionado con Morgan & Morgan y por ende con el Emisor.

Ni la Central Latinoamericana de Valores (Latinclear), en su condición de central de valores, ni la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., en su condición de bolsa de valores, son partes relacionadas del Emisor.

## VI. TRATAMIENTO FISCAL

Los inversionistas en los Bonos gozarán de varios beneficios fiscales. Cada interesado en invertir en los Bonos deberá cerciorarse independientemente de las consecuencias fiscales de su inversión en estos. Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal de los Bonos. Cada Tenedor Registrado deberá cerciorarse independientemente del trato fiscal de su inversión en los Bonos antes de invertir en los mismos. El Emisor no garantiza que se mantenga el actual tratamiento fiscal, por lo que se advierte a los inversionistas que, de eliminarse tal tratamiento, o de darse un cambio adverso al mismo, tal hecho afectaría o podría afectar los rendimientos esperados, al tiempo que cualquier impuesto aplicable sobre los mismos, tendría que ser retenido de los intereses a ser pagados sobre los Bonos o de cualquier ganancia de ganancia de capital que se genere.

## VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

### A. Resumen de la Estructura de Capitalización

#### 1. Acciones y títulos de participación

##### Acciones y Títulos de Participación

Tipo de Acciones	Cantidad de acciones autorizadas	Cantidad de acciones emitidas y pagadas	Cantidad de acciones emitidas y no pagadas	Valor nominal por acción	Número de acciones suscritas y no pagadas
Acciones Clase B	3,000,000	1,653,887	0	\$10.00	0
Acciones Clase A	1,000	1,000	0	\$10.00	

##### Conciliación de número de acciones en circulación

Años	Acciones emitidas y en circulación al principio del año	Acciones emitidas y en circulación al final de cada año
2010	100	100
2011	100	100
2012	100	100
2013	100	120,000
2014	100	120,000
2015	100	120,000
2016	100	120,000
2017	100	120,000
2018	100	120,000
2019	100	120,000
2020	100	120,000
2021	100	120,000
2022	100	120,000
2023	1,649,124	16,491,240

El Emisor tiene un capital autorizado de 3,000,000 acciones comunes nominativas con valor nominal de \$10 cada una. Un total de 1,649,124 son acciones emitidas y en circulación. Al 30 de septiembre de 2022, el patrimonio total del Emisor es de US\$85,410,373. A continuación, presentamos el capital accionario del Emisor:

**Capital Accionario**

Clase de Acciones	Acciones Autorizadas	Acciones Emitidas	Valor Nominal US\$	Capital Pagado US\$
Acciones Comunes clase B	3,000,000	1,653,887	\$10	\$16,538,870
Acciones Comunes clase A	1,000	1,000	\$10	\$10,000
Menos: Acciones en Tesorería	0	4,763	\$10	\$ 47,630
<b>Total</b>	<b>3,001,000</b>	<b>1,650,124</b>		<b>\$16,408,838</b>

**2. Títulos de Deuda**

El siguiente cuadro presenta la capitalización y endeudamiento del Emisor, al 30 de septiembre de 2023 y 30 de septiembre de 2022:

Cifras Representadas en US\$		
	30 de septiembre 2023	30 de septiembre 2022
<u>Pasivos y patrimonio</u>		
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	269,289	221,163
Cuentas por pagar partes relacionadas	21,745	0
Ingresos Diferidos	0	0
Bonos por pagar	0	1,984,656
Otros Pasivos	738,158	84,189
<b>Total de pasivos corrientes</b>	<b>1,029,192</b>	<b>2,290,008</b>
Pasivos por impuesto diferidos	0	3,228,325
Provisión para prestaciones laborales	0	24,548
Bonos por pagar	35,438,623	42,938,623
<b>Total de pasivos no corrientes</b>	<b>35,438,623</b>	<b>46,191,496</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>36,467,815</b>	<b>48,481,504</b>
Acciones Comunes		12,000,000
Acciones Clase B	16,538,870	
Acciones gerenciales	10,000	
Capital pagado en exceso	6,212,667	
Acciones en tesorería	(140,032)	

Impuesto Complementario	0	(45,848)
Ganancias acumuladas	62,788,868	54,237,666
<b>Total Patrimonio</b>	<b>85,410,373</b>	<b>66,191,818</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	<b>121,878,188</b>	<b>114,673,322</b>

## II PARTE RESUMEN FINANCIERO

Presente un resumen financiero de los resultados de operación y cuentas del Balance del año y de los tres periodos fiscales anteriores, en la presentación tabular que se incluye a continuación.

### A. Presentación aplicable a emisores del sector comercial e industrial:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Año Fiscal al cierre Sept 2023	Año Fiscal al cierre Sept 2022	Año Fiscal al cierre Sept 2021
Ventas o Ingresos	7,215,692	6,916,525	6,883,675
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	5,481,487	438,751	(263,363)
Margen Operativo	31%	37%	24%
Gastos Generales y Administrativos	2,504,634	1,507,009	1,479,986
Costos Financieros	2,470,782	2,813,300	2,934,355
Utilidad o Pérdida Neta	10,927,478	2,563,858	1,680,039
Acciones emitidas y en circulación	1,649,124	120,000	120,000
Utilidad o Pérdida por Acción	6.71	21.37	14
Depreciación y Amortización	23,373	507,267	506,454
Utilidades o pérdidas no recurrentes	0	0	0

BALANCE GENERAL	Año Fiscal al cierre Sept 2023	Año Fiscal al cierre Sept 2022	Año Fiscal al cierre Sept 2021
Activo Circulante	2,148,126	1,340,954	1,523,432
Activos Totales	121,878,188	114,673,322	114,489,345
Pasivo Circulante	1,029,192	2,290,008	2,408,494
Deuda a Largo Plazo	35,438,623	42,938,623	48,158,646
Acciones Preferidas	0	0	0
Capital Pagado	16,408,838	12,000,000	12,000,000
Acciones Gerenciales	10,000	0	0
Acciones en Tesorería	(140,032)	0	0
Capital Pagado en Exceso	6,212,667	0	0
Impuesto Complementario	0	(45,848)	(51,742)
Utilidades Retenidas	62,788,868	54,237,666	51,973,947
Total Patrimonio	85,410,373	66,191,818	63,922,205
<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>			
Deuda Fin / Patrimonio	0.43	0.65	0.75
Deuda Total / Capital Pagado	1.61	4.04	4.21
Deuda Total / Patrimonio	2.22	0.73	0.79
Capital de Trabajo	1,118,934	(949,054)	(885,062)
Razón Corriente	2.09	0.59	0.63

## III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros anuales del emisor, auditados por un Contador Público Autorizado independiente. (Ver Estado Financiero Auditado Adjunto)

## IV PARTE

## GOBIERNO CORPORATIVO

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

Contenido mínimo	
1.	<p>Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica.</p> <p>Si. Se han incluido los siguientes 3 procedimientos:</p> <p>(a) Obligación de reunión de la Junta General de Accionistas al menos 1 vez al año.            (b) Obligación de reunión de la Junta Directiva al menos 1 vez cada 6 meses.            (c) Obligación de que los estados financieros anuales sean auditados por una firma de auditores externos de reconocido prestigio en la plaza.</p> <p>Estas reglas de buen gobierno corporativo están basadas en los artículos 6,8 y 9 del Acuerdo 12 de 2003.</p>
2.	<p>Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:</p> <p>a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva.</p> <p>Si, la Junta General de Accionistas supervisa a la Junta Directiva y escoge su composición, según el artículo Décimo Segundo del Pacto Social.</p>
	<p>b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario.</p> <p>Si, Los actuales Directores y Dignatarios del Emisor fueron elegidos en sus cargos en la Junta de Accionistas celebrada el 20 de Junio de 2013 y se encuentran ejerciendo sus cargos desde entonces.            Los cargos de Directores y Dignatarios son por tiempo indefinida. El nombramiento y remoción de los directores del Emisor está a cargo de los accionistas.</p>
	<p>c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración.</p> <p>Si, Los actuales Directores y Dignatarios del Emisor fueron elegidos en sus cargos en la Junta de Accionistas celebrada el 20 de Junio de 2013 y se encuentran ejerciendo sus cargos desde entonces.            Los cargos de Directores y Dignatarios son por tiempo indefinida. El nombramiento y remoción de los directores del Emisor está a cargo de los accionistas.</p>
	<p>d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos.</p> <p>Si.</p>
	<p>e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría.</p> <p>La constitución de comisiones serán de común acuerdo con los miembros de la Junta Directiva.</p>
	<p>f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones.</p>

	La Junta Directiva debe tener, como mínimo, una reunión cada 6 meses y todas las reuniones quedan registradas en actas.
	g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información. Sí.
3.	Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido.  Nos adherimos al Código de Ética de la Organización.
<b>Junta Directiva</b>	
4.	Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:
	a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros.  Sí, a través de las reuniones de comité se presenta la información
	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones.  No.
	c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa.  Sí,
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave.  Sí, anualmente se evalúa el desempeño de los ejecutivos claves.
	e. Control razonable del riesgo.  Sí, se cuentan con matrices y nos apoyamos el Departamento de Riesgos de la Entidad.
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa.  Los estados financieros de la sociedad deberán ser auditados por auditores externos de reconocido prestigio en la plaza, según lo dispone el artículo Décimo Segundo del Pacto Social y así lo hacemos.
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades.  Sí, se cuentan con pólizas de seguro para la protección de activos.
	h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor)  No Aplica
	i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica.  La Junta Directiva administra y dirige los negocios de la sociedad, teniendo el control absoluto y la dirección plena de los mismos.
5.	Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales.  Sí.

<b>Composición de la Junta Directiva</b>	
6.	<p>a. Número de Directores de la Sociedad</p> <p>A la fecha la Junta Directiva está compuesta por 5 miembros, El Pacto Social permite que la composición de la Junta Directiva sea entre 3 y 5 miembros.</p>
	<p>b. Número de Directores Independientes de la Administración</p> <p>Uno</p>
	<p>c. Número de Directores Independientes de los Accionistas</p> <p>Uno</p>
<b>Accionistas</b>	
7.	<p>Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:</p>
	<p>a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica.</p>
	<p>b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica.</p>
	<p>c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica.</p>
	<p>d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica.</p>
	<p>e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica.</p>
	<p>f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica.</p>
<b>Comités</b>	
8.	<p>Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:</p>
	<p>Comité de Auditoría ; o su denominación equivalente</p> <p>No.</p>

	Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente No
	Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente Nos apoyamos en el mecanismo que utiliza la Entidad.
	d. Otros:
9.	En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte? a. Comité de Auditoría No.
	Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos. No
	b. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. Nos apoyamos en el mecanismo que utiliza la Entidad
<b>Conformación de los Comités</b>	
10.	Indique cómo están conformados los Comités de: a. Auditoría (número de miembros y cargo de quienes lo conforman, por ejemplo, 4 Directores -2 independientes- y el Tesorero). No tenemos miembros de comité de Auditoría
	b. Cumplimiento y Administración de Riesgos No tenemos miembros del comité de auditoría
	c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. Nos apoyamos con el mecanismo que utiliza la Entidad.

8 Adicionado por el Acuerdo No.12-2003 de 11 de noviembre de 2003

#### V PARTE ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

Presente los Estados Financieros anuales, auditado por un Contador Público Autorizado de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Comisión Nacional de Valores- No aplica al Emisor.

#### VI PARTE DIVULGACIÓN

Este informe de Actualización Anual estará disponible a los inversionistas y al público en general para ser consultado libremente en las páginas de Internet (web sites) de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá ([www.supervalores.gob.pa](http://www.supervalores.gob.pa)) y la Bolsa de Valores de Panamá, S.A ([www.panabolsa.com](http://www.panabolsa.com)).0

#### FIRMA

El Informe de Actualización Anual deberá ser firmado por la o las personas que, individual o conjuntamente, ejerza(n) la representación legal del emisor, según su Pacto Social. El nombre de cada persona que suscribe deberá estar escrito debajo de su firma.



**Diana Morgan Boyd Director**

## **Green Tower Properties, Inc.**

Estados financieros por el año terminado al 30 de septiembre de 2023 e Informe de los Auditores Independientes del 28 de diciembre de 2023

"Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general"

# **Green Tower Properties, Inc.**

## **Informe de los Auditores Independientes y estados financieros 2023**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 4
Estado de situación financiera	5
Estado de ganancia o pérdida	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 - 39

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores  
Accionistas y Junta Directiva de  
**Green Tower Properties, Inc.**

### **Informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros**

#### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de **Green Tower Properties, Inc.**, ("la Compañía"), los cuales abarcan el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2023, y el estado de ganancia o pérdida, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía al 30 de septiembre de 2023, y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

#### **Base para la Opinión**

Llevamos a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen detalladamente en la sección de *Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de acuerdo con el Código de Ética del IESBA para los Contadores Profesionales (Código de Ética IESBA) y el Código de Ética Profesional para los Contadores Públicos Autorizados de Panamá (Capítulo IV de la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021) y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética IESBA. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

#### **Asuntos Claves de la Auditoría**

Los asuntos claves de la auditoría son esos asuntos que, según nuestro juicio profesional, fueron de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y al formar nuestra opinión sobre los mismos, y no proporcionamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

#### **Propiedades de Inversión**

Véase la Nota 3.8 *Propiedades de inversión*, 5 y Nota 9 *Propiedades de inversión en los estados financieros*.

## **Deloitte.**

### **Asunto Clave de Auditoría**

Las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2023 suman B/.119,013,286 representando el 98% de los activos de la Compañía. Dichas propiedades de inversión se presentan al valor razonable en los estados financieros

Se requiere juicio significativo por parte de la Administración para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión ya que no hay precios cotizados y se requieren datos significativos no observables. Para los propósitos de nuestra auditoría, identificamos la valoración de las propiedades de inversión como un asunto clave de auditoría debido a la importancia del saldo en los estados financieros en su conjunto, combinado con el juicio asociado con la determinación del valor razonable utilizando insumos no observables. La Compañía utiliza valuadores independientes para determinar anualmente los valores razonables de las propiedades de inversión.

### **Cómo el Asunto fue Abordado en Nuestra Auditoría**

Nuestros procedimientos de auditoría en esta área, incluyen, entre otros:

- a) Probamos los controles internos sobre el proceso de la valuación de las propiedades de inversión.
- b) Utilizamos nuestros especialistas para evaluar el trabajo del especialista externo, incluyendo:
  - (i) Evaluar si el modelo es apropiado en el contexto del marco de referencia de reporte financiero aplicable y, si el modelo es aplicado de manera apropiada..
  - (ii) Evaluar la razonabilidad de los Supuestos de Valoración utilizados en el avalúo
  - (iii) Confirmar que los cálculos son aplicados de acuerdo con el método y son matemáticamente precisos y que la integridad de los supuestos significativos y la información se han mantenido al aplicar el método.
  - (iv) Análisis de sensibilidad sobre la valorización
- c) Hemos evaluado la calificación y competencia de los especialistas externos en el mercado e independencia con la Compañía.
- d) Hemos evaluado la consistencia en que la Administración ha aplicado los juicios y asunciones de la valuación
- e) Hemos analizado críticamente las conclusiones arribadas por el experto.
- f) Hemos verificado que los registros realizados por la Administración fueran consistentes con las conclusiones arribadas.

### **Otra Información**

La Administración es responsable de la otra información. La otra información abarca información incluida en el Informe de Actualización Anual, pero no se incluye en los estados financieros y en el informe del auditor sobre los mismos. El Informe de Actualización Anual se espera que esté disponible para nosotros después de la fecha del informe del auditor.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresaremos ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

Junto con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información arriba identificada cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o que de otra manera parezca tener errores materiales.

Cuando leamos el Informe de Actualización Anual, si concluimos que hay un error material en el mismo, se requiere que comuniquemos el asunto a los encargados del gobierno y que la Compañía atienda el error y prepare un Informe de Actualización Anual modificado para ser remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

## **Deloitte.**

### **Responsabilidades de la Administración y los Encargados del Gobierno por los Estados Financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las NIIF's y del control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento, revelar, según sea aplicable, los asuntos relacionados con empresa en funcionamiento y usar la contabilización de situaciones de empresa en funcionamiento a menos que la Administración pretenda liquidar la Compañía o cesar las operaciones, o no tiene una alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno son responsables de supervisar el proceso para reportar la información financiera de la Compañía.

### **Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros**

Nuestros objetivos son obtener la seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto no tienen errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría llevada a cabo de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error material cuando éste exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de manera acumulada, puede esperarse que influyan en las decisiones económicas de los usuarios realizadas tomando en cuenta estos estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones erróneas, o la violación del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la contabilización de situaciones de empresa en funcionamiento y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material en relación con eventos o condiciones que puedan dar lugar a una duda significativa acerca de la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que dirijamos la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida en la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de ser empresa en funcionamiento.

## **Deloitte.**

- Evaluamos la presentación, estructura y contenido generales de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logren su presentación razonable.

Comunicamos a los encargados del gobierno sobre, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes acerca de la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente se puedan pensar como una ayuda a nuestra independencia, y cuando sea aplicable, salvaguardas relacionadas.

A partir de los asuntos comunicados a los encargados del gobierno, determinamos que esos asuntos fueron de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto, son los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las leyes o regulaciones impidan la revelación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe comunicarse en nuestro informe de auditoría porque de manera razonable se pudiera esperar que las consecuencias adversas por hacerlo serían más que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

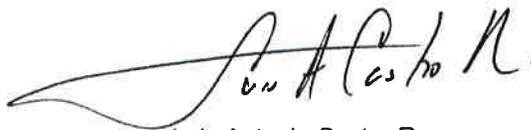
### **Otros requerimientos legales y reglamentarios**

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la Dirección, Ejecución y Supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Luis Antonio Castro R, Socio y Catherine Robles, Gerente Senior.



Deloitte, Inc.



Luis Antonio Castro R.  
C.P.A. No.6670

28 de diciembre de 2023  
Panamá Rep. de Panamá

## Green Tower Properties, Inc.

### Estado de situación financiera

30 de septiembre de 2023

(En balboas)

	Notas	2023	2022
<b>Activos</b>			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6,7	1,957,625	1,067,092
Cuentas comerciales por cobrar	8	100,018	82,766
Cuentas por cobrar partes relacionadas	6	-	59,338
Otros activos	11	90,483	131,758
Total de activos corrientes		<u>2,148,126</u>	<u>1,340,954</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	9	119,013,286	109,207,075
Mobiliario, maquinaria y equipo		42,145	21,867
Fondo de cesantía		-	20,025
Otros activos	6, 11	674,631	4,083,401
Total de activos no corrientes		<u>119,730,062</u>	<u>113,332,368</u>
<b>Total de activos</b>		<u>121,878,188</u>	<u>114,673,322</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
Pasivos corrientes:			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	12	269,289	221,163
Cuentas por pagar partes relacionadas	6	21,745	-
Bonos por pagar	13	-	1,984,656
Otros pasivos	14	738,158	84,189
Total de pasivos corrientes		<u>1,029,192</u>	<u>2,290,008</u>
Pasivos no corrientes:			
Pasivo por impuesto diferido	19	-	3,228,325
Provisión para prestaciones laborales	15	-	24,548
Bonos por pagar	13	35,438,623	42,938,623
Total de pasivos no corrientes		<u>35,438,623</u>	<u>46,191,496</u>
Total de pasivos		<u>36,467,815</u>	<u>48,481,504</u>
<b>Patrimonio</b>			
Acciones comunes	16.1	-	12,000,000
Acciones Clase B	16.1	16,538,870	-
Acciones gerenciales	16.1	10,000	-
Acciones en tesorería	16.1	(140,032)	-
Capital pagado en exceso	16.1	6,212,667	-
Impuesto complementario		-	(45,848)
Ganancias acumuladas		62,788,868	54,237,666
Total de patrimonio		<u>85,410,373</u>	<u>66,191,818</u>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u>121,878,188</u>	<u>114,673,322</u>

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

## Green Tower Properties, Inc.

### Estado de ganancia o pérdida por el año terminado el 30 de septiembre de 2023

(En balboas)

	Notas	2023	2022
Ingresos por alquileres	6	7,196,703	6,887,763
Otros ingresos		18,989	28,762
Salarios y otras remuneraciones	17	(45,554)	(145,918)
Gastos por depreciación	10	(23,373)	(25,828)
Costos financieros		(2,470,782)	(2,813,300)
Reversión (provisión) de cuentas incobrables	8.1	763	50,852
Otros gastos	6, 18	(2,459,080)	(1,361,091)
Ganancia operativa		<u>2,217,666</u>	<u>2,621,240</u>
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	9	<u>5,481,487</u>	<u>(42,688)</u>
Ganancia antes del impuesto sobre la renta		<u>7,699,153</u>	<u>2,578,552</u>
Impuesto sobre la renta:			
Diferido		<u>3,228,325</u>	<u>(14,694)</u>
Total de impuesto sobre la renta	19	<u>3,228,325</u>	<u>(14,694)</u>
Ganancia del año		<u>10,927,478</u>	<u>2,563,858</u>

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

51

Dm

**Green Tower Properties, Inc.**

Estado de cambios en el patrimonio  
por el año terminado el 30 de septiembre de 2023  
(En balboas)

	Notas	Acciones comunes	Acciones participativas	Acciones gerenciales	Acciones en tesorería	Impuesto complementario	Ganancias acumuladas	Total
Saldo al 30 de septiembre de 2021		12,000,000	-	-	-	(51,742)	51,973,947	63,922,205
Ganancia del año		-	-	-	-	-	2,563,858	2,563,858
Impuesto complementario		-	-	-	-	5,894	-	5,894
Dividendos pagados	16.2	-	-	-	-	-	(300,139)	(300,139)
Saldo al 30 de septiembre de 2022		12,000,000	-	-	-	(45,848)	54,237,666	66,191,818
Ganancia del año		-	-	-	-	-	10,927,478	10,927,478
Impuesto complementario		-	-	-	-	45,848	-	45,848
Cambio en el capital social autorizado		(12,000,000)	-	-	-	-	-	(12,000,000)
Emisión de acciones "Clase B"	16.1	-	16,538,870	-	-	-	-	16,538,870
Capital pagado en exceso acciones participativas "Clase B"		-	6,212,667	-	-	-	-	6,212,667
Acciones Gerenciales	16.1	-	-	10,000	-	-	-	10,000
Acciones en Tesorería	16.1	-	-	-	(140,032)	-	-	(140,032)
Dividendos declarados	16.2	-	-	-	-	-	(2,376,276)	(2,376,276)
Saldo al 30 de septiembre de 2023		-	22,751,537	10,000	(140,032)	-	62,788,868	85,410,373

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

ST

Dm

## Green Tower Properties, Inc.

### Estado de flujos de efectivo por el año terminado el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

	Notas	2023	2022
<b>Flujos de efectivo en las actividades de operación:</b>			
Ganancia del año		10,927,478	2,563,858
Ajustes por:			
Costos financieros		2,470,782	2,813,300
Gastos por depreciación	10	23,373	25,828
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	9	(5,481,487)	42,688
Prima por emisión de bonos		(13,356)	(13,356)
Costos de emisión de deuda		28,700	28,700
Impuesto sobre la renta	18	(3,228,325)	14,694
(Reversión) provisión de cuentas incobrables	8,1	(763)	(50,852)
Provisión para prestaciones laborales		-	2,812
Pérdida en descarte de mobiliario, maquinaria y equipo		-	628
<b>Cambios netos en los activos y pasivos de operación:</b>			
Aumento en cuentas comerciales por cobrar comercial		(16,489)	(24,199)
Disminución (aumento) en partes relacionadas		59,338	(59,338)
Aumento en otros activos		(246,930)	(144,202)
Aumento (disminución) en cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar		48,126	(23,548)
Aumento en cuentas por pagar relacionadas		21,745	-
Disminución en ingresos diferidos		-	(91,125)
Disminución en provisión para prestaciones laborales		(24,548)	-
Aumento (disminución) aumento en otros pasivos		107,640	(3,813)
<b>Efectivo proveniente de las actividades de operación</b>		<b>4,675,284</b>	<b>5,082,075</b>
Intereses pagados		(1,924,453)	(2,813,300)
<b>Efectivo neto proveniente de las actividades de operación</b>		<b>2,750,831</b>	<b>2,268,775</b>
<b>Flujos de efectivo en las actividades de inversión:</b>			
Adquisición de mobiliario, maquinaria y equipo	10	(43,651)	(32,973)
Adquisición de propiedad de inversión	9	(607,724)	(281,249)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión</b>		<b>(651,375)</b>	<b>(314,222)</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Colocación de Acciones Clase "A"		10,000	-
Colocación de Acciones Clase "B"		3,202,390	-
Capital pagado en exceso acciones participativas "Clase B"		6,212,667	-
Acciones en tesorería		(140,032)	-
Redención de bonos por pagar		(9,500,000)	(2,000,000)
Impuesto complementario		45,848	5,894
Dividendos pagados		(1,039,796)	(300,139)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento</b>		<b>(1,208,923)</b>	<b>(2,294,245)</b>
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalente de efectivo		890,533	(339,692)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	7	967,949	1,307,641
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	7	1,858,482	967,949

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

## Green Tower Properties, Inc.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

---

#### 1. Información general

Green Tower Properties, Inc., (la "Compañía") está organizada e incorporada de acuerdo con las leyes de la República de Panamá e inició operaciones en noviembre de 2004. La Compañía se dedica al negocio de bienes inmuebles.

Green Tower Properties, Inc. es propietaria de una torre que cuenta con 31 niveles, que incluye sótano, azotea, unidades de oficina, locales comerciales, depósitos y estacionamientos, ubicada en Costa del Este, ciudad de Panamá. La torre lleva el nombre de MMG Tower.

Mediante Resolución No. SMV-100-2023 del 23 de marzo de 2023, la Superintendencia del Mercado de Valores resolvió registrar a Green Tower Properties, Inc. como Sociedad de Inversión Inmobiliaria, simple, cerrada y la autorización de registros para oferta pública de hasta Tres Millones (3,000,000) Acciones Clase B, con un valor nominal de diez dólares (US\$10.00), cada una, cuya fecha de oferta es el 27 de marzo de 2023.

#### 2. Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's)

Para el año terminado el 30 de septiembre de 2023 entraron en vigor las siguientes normas contables e interpretaciones, que no tuvieron un impacto en los estados financieros de la Compañía:

- Concesiones sobre arrendamientos relacionadas con COVID-19 (Modificaciones a la NIIF 16).
- Propiedad, planta y equipo – Ingresos antes de su uso planeado (Modificaciones a NIC 16).
- Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato (Modificaciones a NIC 37).
- Mejoras Anuales a las NIIFs, Ciclo 2018 – 2021.
- Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a NIIF 3).

##### 2.1 Nuevas e interpretaciones nuevas y/o revisadas, pero aún no efectivas

Las nuevas normas, interpretaciones y modificaciones a normas contables que han sido publicadas, pero no son mandatorias para el año terminado el 30 de septiembre de 2023, y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía, se presentan a continuación:

<i>Modificaciones a la NIIF 10 - Estados financieros consolidados y NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos</i>	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
<i>Modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración Práctica 2</i>	<i>Revelación de las políticas contables</i>
<i>Modificaciones a la NIC 8</i>	<i>Definición de estimaciones contables</i>
<i>Modificaciones a la NIC 12</i>	<i>Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción</i>
<i>Modificaciones a la NIC 1</i>	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes</i>
<i>NIIF 17 (incluyendo modificaciones a la NIIF 17 de Junio 2020)</i>	<i>Contratos de seguros</i>
<i>Modificaciones a la NIIF 16</i>	<i>Responsabilidad por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior</i>

## Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 30 de septiembre de 2023  
(En balboas)

---

### 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.

### Modificaciones a la NIC 1 – Revelación de las políticas contables

Las modificaciones cambian los requisitos de la NIC 1 con respecto a la revelación de las políticas contables. Las modificaciones sustituyen en todos los casos la expresión "políticas contables significativas" por "información significativa sobre políticas contables". La información sobre políticas contables es significativa si, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, puede esperarse razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros de propósitos generales toman sobre la base de dichos estados financieros.

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

Las modificaciones de la NIC 1 entran en vigor para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, permitiéndose su aplicación anticipada, y se aplican de forma prospectiva.

### Modificaciones a la NIC 8 – Definición de estimaciones contables

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

## Green Tower Properties, Inc.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

---

Se eliminó la definición de cambio en las estimaciones contables. Sin embargo, se mantiene 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 de nuevos acontecimientos no es la corrección de un error.
- Los efectos de un cambio en un insumo o en una técnica de medición utilizada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no son consecuencia de la corrección de errores de ejercicios anteriores.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023 para los cambios en las políticas contables y los cambios en las estimaciones contables que se produzcan a partir del comienzo de ese período, permitiéndose su aplicación anticipada.

Las modificaciones son efectivas para los períodos de información anual que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, permitiéndose su aplicación anticipada.

#### Modificaciones a la NIIF 16 - Responsabilidad por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior

Las modificaciones a la NIIF 16 añaden requisitos de valoración posteriores para las operaciones de venta y arrendamiento posterior que satisfacen los requisitos de la NIIF 15 para ser contabilizados como una venta. Las modificaciones exigen que el vendedor-arrendatario determine los «pagos de arrendamiento» o los «pagos de arrendamiento revisados» de modo que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida que se refiere al derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario, después de la fecha de inicio.

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

Como parte de las modificaciones, el IASB modificó un Ejemplo Ilustrativo de la NIIF 16 y añadió un nuevo ejemplo a la NIIF 16. Ilustrar la medición posterior de un activo por derecho de uso y un 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.

Las modificaciones son efectivas para los períodos de información anual que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Anterior se permite la aplicación. Si un vendedor-arrendatario aplica las modificaciones para un período anterior, está obligado a revelar ese hecho.

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

La Administración no prevé que la aplicación futura de las normas y modificaciones listadas anteriormente tengan un impacto en los estados financieros de la Compañía.

TK

Dm

## Green Tower Properties, Inc.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

---

En adición, las siguientes normas y modificaciones han sido emitidas y no tienen efecto en los estados financieros de la Compañía:

- Modificaciones a la NIC 1 - Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes
- NIIF 17 (incluyendo modificaciones a la NIIF 17 de junio 2020) – Contratos de seguros
- Modificaciones a la NIC 12 - Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción
- Modificaciones a la NIC 7 y a la NIIF 7 - Acuerdos de financiación de proveedores

### 3. Principales políticas contables

Un resumen de las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera, se presenta a continuación:

#### 3.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) emitidas por el IASB. Las políticas de contabilidad utilizadas en la preparación de los estados financieros han sido aplicadas consistentemente con relación a los años anteriores.

#### 3.2 Base de preparación

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por propiedades de inversión que se valúan a cantidades revaluadas o a su valor razonable al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambios de bienes y servicios.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros se determina de forma tal, a excepción de las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor en uso de la NIC 36 - Deterioro de activos.

#### 3.3 Negocio en marcha

La Administración tiene una expectativa razonable al momento de aprobar los estados financieros de que la Compañía tiene recursos adecuados para continuar en operación por el futuro previsible, por lo que continuará considerando una base contable de negocio en marcha al preparar sus estados financieros.

## **Green Tower Properties, Inc.**

### **Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)**

---

#### **3.4 Moneda funcional**

Estos estados financieros son presentados en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual 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 propio y en su lugar, el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal, la cual se considera como la moneda funcional de la Compañía.

#### **3.5 Efectivo y equivalentes de efectivo**

Se considera como equivalentes de efectivo los depósitos a la vista y depósitos de inversiones altamente líquidas que son fácilmente convertibles en cantidades conocidas de efectivo y están sujetos a riesgos de cambios de valores insignificantes.

Las inversiones financieras serán consideradas equivalentes de efectivo cuando mantengan períodos de vencimientos hasta noventa (90) días desde la fecha de la adquisición.

#### **3.6 Instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

##### **3.6.1 Activos financieros**

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

##### *Clasificación de activos financieros*

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

## Green Tower Properties, Inc.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

---

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, la Compañía puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- Puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios; y
- Podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

A continuación, un detalle de los activos financieros incluidos en el estado de situación financiera al final del período en que se informa:

#### 3.6.2 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar (incluyen cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y, efectivo y depósitos en bancos) son medidos al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo, menos deterioro.

El ingreso por interés es reconocido en la aplicación de la tasa de interés efectiva, excepto para cuentas por cobrar a corto plazo cuando el efecto del descuento sea inmaterial.

#### 3.6.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas en cuentas por cobrar comerciales que se miden a costo amortizado. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

La Administración estima la provisión para deterioro de cuentas por cobrar comerciales con base en la evaluación de las cuentas por cobrar y su viabilidad de cobro, basada en la morosidad existente, garantías recibidas y criterio de la Administración sobre la capacidad de pago de los deudores.

La Compañía aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas que utiliza una previsión de pérdida esperada de por vida para todas las cuentas por cobrar reconocidas desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar. Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar se han agrupado en función de las características de riesgo de crédito compartido y los días vencidos basados en los perfiles de cobro en un período de 36 meses antes de la fecha de reporte, respectivamente, y las pérdidas crediticias históricas correspondientes experimentadas dentro de este período.

## Green Tower Properties, Inc.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

---

Las tasas de pérdida históricas se ajustan para reflejar la información actual y prospectiva sobre los factores macroeconómicos que afectan la capacidad de los clientes para liquidar las cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar se dan de baja cuando no hay una expectativa razonable de recuperación. Los indicadores de que no hay una expectativa razonable de recuperación incluyen, entre otros, el hecho de que un deudor no participe en un plan de reembolso con la Compañía, y la falta de pago contractual por un período con más de 90 días de vencimiento.

Las pérdidas por deterioro en las cuentas por cobrar comerciales se presentan como tal dentro de "otra provisión para cuentas incobrables" en los resultados operativos. Las recuperaciones subsiguientes de montos previamente dados de baja se acreditan contra la misma partida.

#### *Política de bajas*

La Compañía da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los montos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación de la Compañía, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

#### 3.6.4 Baja de activos financieros

La Compañía da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Compañía reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados.

#### 3.7 **Mobiliario, maquinaria y equipo**

El mobiliario, maquinaria y equipo se presentan al costo, menos la depreciación y cualquier pérdida por deterioro. Las mejoras significativas son capitalizadas, mientras que las reparaciones y mantenimientos menores que no extienden la vida útil o mejoran el activo son cargados directamente a gastos cuando se incurrir.

La depreciación se reconoce en el estado de ganancia o pérdida, utilizando el método de línea recta en base a la vida útil estimada, utilizando las siguientes tasas de depreciación:

	Porcentaje Anual	Vida útil
Mobiliario y equipo de oficina	20%	5 años
Equipo de cómputo	33%	3 años

## Green Tower Properties, Inc.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

---

Las vidas útiles estimadas, los valores residuales y el método de depreciación son revisados al cierre de cada período sobre el que se informa, siendo el efecto de cualquier cambio en las estimaciones, registrado sobre una base prospectiva.

Un elemento de mobiliario, planta y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de mobiliario, planta y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros de activo, y se reconoce en resultados.

#### 3.8 *Propiedades de inversión*

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad es dada de baja.

#### 3.9 *Pasivos financieros*

##### 3.9.1 Clasificación como deuda

Los instrumentos de deuda se clasifican como pasivos financieros de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero.

Los otros pasivos financieros (incluyendo cuentas por pagar comerciales y otras) se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

##### 3.9.2 Baja de pasivos financieros

La Compañía da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Compañía se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

## **Green Tower Properties, Inc.**

### **Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)**

---

Cuando la Compañía intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, la Compañía considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada Valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

#### **3.10 Ingresos por alquiler**

El ingreso por alquiler proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento relevante. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento.

#### **3.11 Gastos de intereses**

Los intereses pagados son reconocidos en el estado de ganancia o pérdida bajo el método de interés efectivo para todos los instrumentos que generan intereses.

El método de tasa de interés efectiva es el método utilizado para calcular el costo amortizado de un activo o pasivo financiero y de distribuir el ingreso o gasto por intereses sobre un período de tiempo. La tasa de interés efectiva es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a través de la vida estimada de un instrumento financiero, o cuando sea apropiado en un período más corto, a su valor neto en libros. Al calcular la tasa de interés efectiva, se estiman los flujos de efectivo considerando los términos contractuales del instrumento financiero; sin embargo, no considera las pérdidas futuras por créditos.

#### **3.12 Información por segmentos**

La Compañía reporta los segmentos conforme a NIIF 8 – Segmento de operación. Los segmentos operativos son componentes de una entidad que: (a) desarrolla actividades de negocios de las que se pueden obtener ingresos de actividades ordinarias e incurrir en gastos; (b) cuyos resultados de operación son revisados de forma regular por la máxima autoridad en la operación de la toma de decisiones de la entidad, para decidir sobre recursos a ser asignados al segmento y evaluar su rendimiento; (c) en el que la información financiera está diferenciadora disponible.

La Compañía mantiene un segmento de información – alquiler de propiedades.

### **4. Administración del riesgo de instrumentos financieros**

#### **4.1 Riesgo de crédito**

El principal activo expuesto al riesgo de crédito es el depósito en banco. Para la administración del riesgo de crédito en depósitos en bancos, la Compañía solamente realiza transacciones con entidades del Sistema Bancario Nacional e Internacional con indicadores de solidez y solvencia normales o superiores del promedio de mercado.

## Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 30 de septiembre de 2023  
(En balboas)

### 4.2 Riesgo de flujos de efectivo sobre tasa de interés

La Compañía mantiene obligaciones con tasas de interés fija hasta su vencimiento. La Compañía no mantiene una exposición grande a los flujos de efectivo sobre tasas de interés. El riesgo de tener obligaciones financieras a una tasa de interés fija se mitiga por la facultad contractual de redimir anticipadamente los bonos a partir del tercer aniversario de su fecha de emisión.

### 4.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con todas sus obligaciones. La Compañía mitiga este riesgo estableciendo límites en la proporción mínima de los fondos que deben ser mantenidos en instrumentos de alta liquidez. La Compañía cuenta con respaldo financiero de sus accionistas en caso de cualquier desfase de flujo de efectivo.

La información que se presenta a continuación muestra los activos y pasivos financieros de la Compañía en agrupaciones de vencimientos basadas en el remanente en la fecha del estado de situación financiera respecto a la fecha de vencimiento contractual:

	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
<b>2023</b>					
<b>Activos financieros</b>					
Depósitos a la vista en bancos	1,957,625	-	-	-	1,957,625
Cuentas comerciales por cobrar	100,572	844	-	-	101,416
	<u>2,058,197</u>	<u>844</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,059,041</u>
<b>Pasivos financieros</b>					
Bonos por pagar	-	-	35,438,623	-	35,438,623
<b>Posición neta</b>	<u>2,058,197</u>	<u>844</u>	<u>(35,438,623)</u>	<u>-</u>	<u>(33,379,582)</u>
<b>2022</b>					
<b>Activos financieros</b>					
Depósitos a la vista en bancos	1,067,092	-	-	-	1,067,092
Cuentas comerciales por cobrar	84,690	1,188	280	-	86,158
	<u>1,151,782</u>	<u>1,188</u>	<u>280</u>	<u>-</u>	<u>1,153,250</u>
<b>Pasivos financieros</b>					
Bonos por pagar	1,984,656	1,984,656	5,953,968	34,999,999	44,923,279
<b>Posición neta</b>	<u>(832,874)</u>	<u>(1,983,468)</u>	<u>(5,953,968)</u>	<u>(34,999,999)</u>	<u>(43,770,029)</u>

## Green Tower Properties, Inc.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

El cuadro a continuación muestra los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros expuestos a tasa de interés de la Compañía reconocidos sobre la base de su vencimiento más cercano posible. Los flujos esperados de estos instrumentos pueden variar significativamente producto de estos análisis:

2023	Valor en libros	Flujos no descontados	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
<b>Pasivos financieros</b>						
Bonos por pagar	35,438,623	44,722,267	2,173,438	2,167,500	40,381,329	-
<b>2022</b>						
2022	Valor en libros	Flujos no descontados	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
<b>Pasivos financieros</b>						
Bonos por pagar	44,923,279	57,269,414	4,692,459	4,579,578	11,951,048	36,046,329

#### 4.4 Riesgo operacional

El riesgo operacional es el riesgo de pérdidas directas o indirectas potenciales, que están asociadas a inadecuados sistemas de control interno, fallas administrativas, fraudes o errores humanos, fuga de información en los sistemas de tecnología e infraestructura, y de factores externos.

El objetivo de la Compañía es de manejar el riesgo operacional, buscando evitar pérdidas financieras y que ello dañe la reputación. La Compañía cuenta con políticas formales de administración de riesgos y un sólido sistema de control interno, la misma mitiga sus riesgos operacionales mediante el uso de toda la estructura de control interno de la organización.

#### 4.5 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de los instrumentos financieros fluctúen debido a cambios en las variables de mercado tales como tasas de interés, tipos de cambio y los precios de mercado.

El margen neto de interés de la Compañía puede variar como resultado de movimientos en las tasas de interés no anticipadas. La tabla que aparece a continuación resume la exposición de la Compañía de los activos y pasivos financieros sujetos a tasa de interés con base en lo que ocurra primero entre la nueva fijación de tasa contractual o la fecha de vencimiento.

2023	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
<b>Activos financieros</b>					
Depósitos a la vista en bancos	1,957,625	-	-	-	1,957,625
Total	1,957,625	-	-	-	1,957,625
<b>Pasivos financieros</b>					
Bonos por pagar, neto	-	-	35,438,623	-	35,438,623
Total sensibilidad a tasa de interés	1,957,625	-	(35,438,623)	-	(33,480,998)

## Green Tower Properties, Inc.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

2022	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
<b>Activos financieros</b>					
Depósitos a la vista en bancos	1,067,092	-	-	-	1,067,092
Total	1,067,092	-	-	-	1,067,092
<b>Pasivos financieros</b>					
Bonos por pagar, neto	1,984,656	1,984,656	5,953,968	34,999,999	44,923,279
Total sensibilidad a tasa de interés	(917,564)	(1,984,656)	(5,953,968)	(34,999,999)	(43,856,187)

#### 4.6 Administración del riesgo de capital

Los objetivos principales de la Compañía al administrar el capital son mantener su capacidad de continuar como un negocio en marcha para generar retornos al accionista, así como mantener una estructura de capital óptima que reduzca los costos de obtención de capital. Para mantener una estructura de capital óptima, se toman en consideración factores como: monto de dividendos a pagar, retorno de capital al accionista o emisión de acciones.

#### 5. Fuentes claves para la estimación de incertidumbre

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 3, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

##### 5.1 Fuentes claves de incertidumbre en las estimaciones

###### 5.1.1 Mediciones del valor razonable y procesos de valuación

Algunos de los activos y pasivos de la Compañía se miden al valor razonable para efectos de reporte financiero. La Compañía se apoya en el uso del personal idóneo del Grupo Morgan & Morgan y en la estructura de control interno del grupo.

Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía usa datos observables del mercado mientras estén disponibles. Cuando los indicadores del Nivel 1 no están disponibles, la Compañía contrata valuadores calificados de terceros para realizar la valuación. La Administración revisa con los valuadores externos las técnicas de valuación utilizadas y los indicadores para el modelo.

La Compañía efectúa estimaciones y juicios que afectan los montos reportados de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables bajo las circunstancias.

## Green Tower Properties, Inc.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

#### 5.1.2 Valor razonable de los instrumentos financieros

Las Normas Internacionales de Información Financiera requieren que todas las compañías revelen información sobre el valor razonable de los instrumentos financieros para los cuales sea práctico estimar su valor, aunque estos instrumentos financieros estén o no reconocidos en el estado de situación financiera. El valor razonable es el monto al cual un instrumento financiero podría ser intercambiado en una transacción corriente entre las partes interesadas, que no sea una venta obligada o liquidación. Este valor queda mejor evidenciado por el valor de mercado cotizable, si tal mercado existiese.

##### 5.1.2.1 Valor razonable de los activos no financieros que se miden a valor razonable

La Compañía valúa las propiedades de inversión a su valor razonable al cierre de cada ejercicio. La siguiente tabla proporciona información sobre cómo se determinan los valores razonables de los activos no financieros (en particular, la técnica de valuación y los datos de entrada utilizados).

Activo no financiero	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entradas principales
	2023	2022		
<b>Propiedades de inversión</b>				
Propiedades de inversión	<u>119,013,286</u>	<u>109,207,075</u>	Nivel 3	Valor de apreciación según demanda

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 30 de septiembre 2023 se obtuvo utilizando el método de renta, a través de avalúo realizada por Panamericana de Avalúos, S.A., fechado el 29 de septiembre de 2023. Panamericana de Avalúos, S.A. valuadores independientes no relacionados con la Compañía, es miembro del Instituto de Valuaciones y Peritajes de Panamá (IVAPPAN), y cuenta con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas.

A continuación, se detallan las técnicas de valorización usadas para medir el valor razonable de las propiedades de inversión, así como las variables no observables significativas usadas.

El enfoque de capitalización de rentas - valor sobre la renta considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y se estima su valor a través de un proceso de capitalización. El valor sobre la renta corresponde al Ingreso Bruto Anual estimado considerando el alquiler real y efectivo para facilidades con las características y acabados de la propiedad menos los gastos.

#### Variables no observadas significativas

- Precio por metro cuadrado del terreno es de B/.2,800 el m<sup>2</sup> (2022: B/.2,800 el m<sup>2</sup>), según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.
- El canon de arrendamiento promedio está entre B/.15 a B/.27.50 el m<sup>2</sup> (2022: B/.15 a B/.27.50 el m<sup>2</sup>), según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.
- La tasa de ocupación ponderada es 85% (2022: 81%).
- Tasa de capitalización entre 6% a 7.5%.

JT

Don

## Green Tower Properties, Inc.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

#### Interrelación entre las variables claves no observables en el mercado y la medición del valor razonable

A continuación, se presentan los principales métodos de valorización, hipótesis y variables utilizadas en la estimación del valor razonable de los instrumentos financieros clasificados en el Nivel 3:

<u>Descripción</u>	<u>Valor razonable al 30 de septiembre de 2023</u>	<u>Insumos no observables</u>	<u>Cambios posibles en el insumo</u>	<u>Cambios en el valor razonable +/-</u>
Propiedades de inversión	119,013,286	Enfoques de capitalización de renta	10%	11,901,329

- Un incremento (disminución) significativa en el precio por metro cuadrado del terreno sin cambios en otras variables resultaría en un valor razonable más alto o más bajo de las propiedades.
- El crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor).
- El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si la tasa de ocupación fuera mayor (menor).
- Un leve incremento en la tasa de capitalización usada resultaría en una disminución del valor razonable o viceversa.

#### Valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Compañía que no se presentan a valor razonable en forma constante (pero se requieren revelaciones del valor razonable)

La Administración considera que el valor en libros del efectivo y depósitos en bancos, alquileres, cuentas por cobrar se aproxima a su valor razonable por su naturaleza de corto plazo. Cambios en los criterios pueden afectar las estimaciones.

La NIIF 13 especifica una jerarquía de las técnicas de valuación en base a si las informaciones incluidas a esas técnicas de valuación son observables o no observables. La información observable refleja datos del mercado obtenidos de fuentes independientes; la información no observable refleja los supuestos de mercado de la Compañía. Estos dos tipos de información han creado la siguiente jerarquía de valor razonable:

- Nivel 1 - Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2 - Los datos de entrada son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para activos o pasivos directa o indirectamente idénticos o similares en mercados que no son activos.
- Nivel 3 - Los datos de entrada son datos no observables para el activo o pasivo.

La Administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable.

## Green Tower Properties, Inc.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

	2023		2022		Jerarquía del valor razonable
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	
<b>Activos financieros</b>					
Depósitos a la vista en bancos	1,957,625	1,957,625	1,067,092	1,067,092	Nivel 3
Cuentas comerciales por cobrar	101,416	101,416	86,158	86,158	Nivel 3
Total de activos financieros	<u>2,059,041</u>	<u>2,059,041</u>	<u>1,153,250</u>	<u>1,153,250</u>	
<b>Pasivos financieros</b>					
Bonos por pagar	35,438,623	35,392,465	44,923,279	42,915,833	Nivel 2
Total de pasivos financieros	<u>35,438,623</u>	<u>35,392,465</u>	<u>44,923,279</u>	<u>42,915,833</u>	

El valor razonable de los activos financieros incluidos en Nivel 3, se aproxima al valor según libros basado en el vencimiento a corto plazo.

El valor razonable estimado para los bonos por pagar representa la cantidad descontada de flujos de efectivo futuros estimados a pagar, descontada a la tasa de mercado al 30 de septiembre de 2023 de 6.19% (2022: 7.57%).

JT

Dm

## Green Tower Properties, Inc.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

#### 6. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas incluidas en los estados financieros se resumen a continuación:

	2023	2022
<b>Activos</b>		
Depósitos a la vista en bancos:		
Cuentas corrientes: (a)		
MMG Bank Corporation	<u>774,445</u>	<u>704,371</u>
Cuentas de ahorros:		
MMG Bank Corporation	<u>-</u>	<u>300,000</u>
Depósitos a plazo fijo: (b)		
MMG Bank Corporation	<u>99,143</u>	<u>-</u>
Cuentas por cobrar: (c)		
Green Tower Management, Inc.	<u>-</u>	<u>59,338</u>
Otros activos: (d)		
Upper East Development Corp.	<u>-</u>	<u>3,717,000</u>
Cuentas por pagar: (e)		
Green Tower Management, Inc.	<u>21,745</u>	<u>-</u>
<b>Ingresos: (f)</b>		
Ingresos por alquileres:		
Morgan & Morgan Legal	847,489	677,877
Morgan & Morgan	795,311	1,350,255
MMG Bank & Corp.	316,360	261,272
MMG Trust, S.A.	71,601	82,999
Green Properties International, Inc.	71,933	-
Upper East Development Corp.	32,686	32,686
Green Tower Management, Inc.	23,978	95,911
MMG Asset Management Corp.	3,610	2,073
Masco Multiple Accounting Services Corp.	2,072	-
Quantia AFP Corp.	1,131	-
Seguros Morymor, S.A.	495	-
	<u>2,166,666</u>	<u>2,503,073</u>
<b>Otros ingresos: (g)</b>		
Ingresos por intereses:		
MMG Bank Corporation	<u>2,066</u>	<u>2,638</u>

## Green Tower Properties, Inc.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

	2023	2022
<b>Gastos: (h)</b>		
Otros gastos:		
Green Tower Management, Inc. (i)	434,691	-
MMG Bank & Corporation.	282,911	53,799
MMG Asset Management, Corp.	75,000	-
Morgan & Morgan Legal	67,443	5,268
Quantía - AFP. Corp.	151	653
Morgan & Morgan	-	23,303
	<u>860,196</u>	<u>83,023</u>

- (a) Los depósitos a la vista en bancos con partes relacionadas son producto de cuentas bancarias corriente; no devengan intereses, ni tienen fecha de vencimiento.
- (b) Los depósitos a plazo fijo con partes relacionadas, devengan intereses de 4.6% y vencen el 7 de noviembre de 2024. El depósito se encuentra como garantía del contrato con Hidro Panamá, S.A. (ver Nota 7).
- (c) Las cuentas por cobrar con partes relacionadas son productos de cobros de reembolso de gastos de servicio eléctrico de los inquilinos de la torre.
- (d) Los otros activos corresponden al monto del contrato de promesa de compra y venta de una unidad de oficina y estacionamientos entre Green Tower Properties, Inc. y Upper East Development Corp., por un total de B/.3,717,000 y fue transferido mediante escritura pública fecha el 17 de abril de 2023.
- (e) Las cuentas por pagar con partes relacionadas son producto de servicios de administración recibidos.
- (f) Los ingresos corresponden a servicios de alquileres, avalados por contratos con vencimiento promedio a 10 años.
- (g) Los otros ingresos corresponden a intereses ganados sobre cuenta de ahorros.
- (h) Otros gastos corresponden a honorarios profesionales por servicios administrativos, legales, financieros.
- (i) La Compañía mantiene un contrato de servicios con Green Tower Management, Inc., en concepto de búsqueda y prospección de inquilinos, administración y mantenimiento de la propiedad "MMG Tower".

## Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 30 de septiembre de 2023  
(En balboas)

### 7. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo al 30 de septiembre se detallan a continuación:

	2023	2022
Cuentas de ahorro	1,183,140	362,308
Cuentas corrientes	774,485	704,784
Total	1,957,625	1,067,092
Menos:		
Efectivo restringido	(99,143)	(99,143)
Efectivo y equivalente de efectivo para propósitos del estado de flujos de efectivo	1,858,482	967,949

### Garantía colateral

Al 30 de septiembre de 2022, la Compañía mantenía fondos pignorados por B/.99,143 correspondiente a una obligación garantizada con la empresa Hidro Panamá, S.A. A la fecha de la renovación del contrato, se modificaron las condiciones para transferir el efectivo restringido de una cuenta corriente y a un depósito a plazo fijo como garantía colateral (ver Nota 6).

### 8. Cuentas comerciales por cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar al 30 de septiembre se detalla a continuación:

	2023	2022
Comerciales	101,416	86,158
Provisión para cuentas incobrables	(1,398)	(3,392)
	100,018	82,766

#### 8.1 Cuentas por cobrar comerciales

El período promedio de crédito sobre los servicios prestados es de 30 días. La Compañía para el análisis de deterioro de cuentas por cobrar realiza un análisis tanto a nivel de activos específicos como colectivos. La Compañía implementó un modelo estadístico, "matriz de deuda incobrable" como recurso práctico, y permite la aplicación del modelo simplificado (toda la vida esperada del activo financiero).

## Green Tower Properties, Inc.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

Al 30 de septiembre, las cuentas por cobrar comerciales se detallan a continuación:

	2023	2022
Corriente	82,165	67,026
31 a 90 días	15,785	6,369
Más de 90 días	3,466	12,763
	<u>101,416</u>	<u>86,158</u>

El movimiento de la provisión para cuentas incobrables es el siguiente:

	2023	2022
Saldo al inicio del año	3,392	111,743
Reversiones de provisión del año	(763)	(50,852)
Castigo de cuentas por cobrar	(1,231)	(57,499)
Saldo al final del año	<u>1,398</u>	<u>3,392</u>

Sobre la base de provisiones para pérdidas esperadas, la provisión para cuentas por cobrar de dudoso cobro al 30 de septiembre fue determinada como sigue para las cuentas por cobrar:

Rango mora	2023			2022		
	Valor cartera	Valor provisión	%	Valor cartera	Valor provisión	%
0	82,165	523	0.64%	67,026	427	0.64%
1-30	15,400	619	4.02%	3,569	197	5.51%
31-60	385	21	5.34%	2,799	229	8.20%
61-90	2,622	155	5.93%	54	5	8.81%
151-180	516	46	8.98%	-	-	0.00%
181-365	328	34	10.25%	2,931	532	18.15%
> 365	-	-	0.00%	1,073	1,073	100.00%
Total	<u>101,416</u>	<u>1,398</u>		<u>86,158</u>	<u>3,392</u>	

## Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 30 de septiembre de 2023  
(En balboas)

### 9. Propiedades de inversión

Al 30 de septiembre, la propiedad de inversión se detalla a continuación:

	2023	2022
<b>Valor razonable</b>		
Propiedades de inversión terminadas	<u>119,013,286</u>	<u>109,207,075</u>
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Saldo al inicio del año	109,207,075	105,695,000
Más:		
Adquisición de bien inmueble	3,717,000	-
Mejoras a la propiedad de inversión	<u>607,724</u>	<u>281,249</u>
	4,324,724	281,249
Transferencia de mobiliario, maquinaria y equipo, neto (Nota 10)	-	3,273,514
Ganancia (pérdida) en avalúo de propiedad de inversión	<u>5,481,487</u>	<u>(42,688)</u>
Saldo al final del año	<u>119,013,286</u>	<u>109,207,075</u>

### 10. Mobiliario, maquinaria y equipo

El mobiliario, maquinaria y equipo al 30 de septiembre se detalla a continuación:

2023	Mobiliario y equipo de cómputo	Total
<b>Costo</b>		
Saldo al inicio del año	410,433	410,433
Adiciones	<u>43,651</u>	<u>43,651</u>
Saldo al final del período	<u>454,084</u>	<u>454,084</u>
<b>Depreciación acumulada</b>		
Saldo al inicio del año	388,566	388,566
Adiciones	23,373	23,373
Saldo al final del período	<u>411,939</u>	<u>411,939</u>
Valor en libros	<u>42,145</u>	<u>42,145</u>

## Green Tower Properties, Inc.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

2022	Mobiliario	Maquinaria y equipo	Total
<b>Costo</b>			
Saldo al inicio del año	755,834	6,108,475	6,864,309
Adiciones	32,973	-	32,973
Transferencia a propiedad de inversión (Nota 9)	(372,708)	(6,108,475)	(6,481,183)
Bajas	(5,666)	-	(5,666)
Saldo al final del año	410,433	-	410,433
<b>Depreciación acumulada</b>			
Saldo al inicio del año	431,366	3,144,079	3,575,445
Adiciones	25,828	-	25,828
Transferencia a propiedad de inversión (Nota 9)	(63,590)	(3,144,079)	(3,207,669)
Bajas	(5,038)	-	(5,038)
Saldo al final del año	388,566	-	388,566
Valor en libros	21,867	-	21,867

La transferencia a propiedades de inversión por el valor neto de B/.3,273,514 corresponde a mobiliarios, maquinarias y equipos que son necesarios para la generación del ingreso y que están dentro del valor de mercado de la propiedad de inversión en el método de valor sobre la renta.

#### 11. Otros activos

Los otros activos al 30 de septiembre se resumen a continuación:

	2023	2022
<b>Corrientes:</b>		
Impuesto sobre la renta anticipado	86,800	104,314
Otras cuentas por cobrar	-	23,758
Impuesto de inmueble anticipado	3,683	3,686
	<u>90,483</u>	<u>131,758</u>
<b>No corrientes:</b>		
Adelanto a compra de activo (Véase Nota 6)	-	3,717,000
Adelanto a proveedores (a)	637,802	329,572
Obras de arte al costo	36,829	36,829
	<u>674,631</u>	<u>4,083,401</u>

(a) La Compañía mantiene adelantos a proveedores en concepto de mejoras en proceso realizada a la propiedad, que al 30 de septiembre de 2023 no fueron terminadas, por lo tanto, no pueden ser capitalizadas.

## Green Tower Properties, Inc.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

#### 12. Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar al 30 de septiembre, se resumen a continuación:

	2023	2022
Servicios públicos por pagar	248,332	138,912
Cuentas comerciales por pagar	18,552	55,371
Honorarios por pagar	2,405	26,880
	<u>269,289</u>	<u>221,163</u>

#### 13. Bonos por pagar

El 8 de agosto de 2017, mediante Resolución SMV 428-17, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó registro de oferta pública de bonos inmobiliarios, a ser emitidos por Green Tower Properties, Inc. hasta por un monto de B/.55,000,000.

La emisión de bonos inmobiliarios efectuada el 2 de octubre de 2017, por un valor nominal de hasta B/.55,000,000; los cuales fueron emitidos con base en dos series:

- Serie A: por un valor nominal de B/.40,000,000 con una tasa de interés 6%, los intereses devengados se pagarán trimestralmente (en los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre) de cada año. El plazo para pago a capital es de diez (10) años con vencimiento el 30 de septiembre de 2027. Los pagos a capital serán mediante línea recta, mediante treinta y nueve (39) pagos a ser efectuados en cada día de pago de interés y un último pago por el saldo insoluto a la fecha de vencimiento.
- Serie B: por un valor nominal de B/.15,000,000 con una tasa de interés 6.25% los intereses devengados se pagarán trimestralmente (en los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre) de cada año. El plazo para pago a capital es de diez (10) años con vencimiento el 30 de septiembre de 2027. Los bonos inmobiliarios de la Serie B pagarán su capital al vencimiento.

El cumplimiento de las obligaciones derivadas de los bonos estará respaldado por el crédito general del emisor. El emisor garantiza las obligaciones derivadas de los bonos mediante la constitución de un Fideicomiso de garantía. Los bonos del fideicomiso incluirán: (i) derechos hipotecarios y anticréticos sobre bienes inmuebles que formen parte de la torre MMG Tower; (ii) cánones de arrendamiento que el emisor reciba y/o tenga derecho a recibir; (iii) cesión de las pólizas de seguro de incendio de inmueble; (iv) derecho a recibir el 100% de los flujos provenientes de la venta de bienes hipotecarios; y (V), los dineros en efectivo depositados en las cuentas del fideicomiso.

Mediante Resolución No. SMV -110-23 del 29 de marzo de 2023, La Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá resuelve registrar la modificación a los términos y condiciones de los Bonos Inmobiliarios hasta por un valor nominal total de Cincuenta y Cinco Millones de dólares (US\$ 55,000,000.00), registrado mediante resolución SMV-No. 428-17 del 8 de agosto de 2017; de la sociedad Green Tower Properties, Inc. en lo que respecta a lo siguiente:

- I. El Emisor podrá también realizar abonos por adelantado de los pagos trimestrales programados en la tabla de amortización en cualquier fecha establecida por el Emisor. Green Tower Properties redimió anticipadamente el monto por B/.8,500,000 correspondiente a pagos de amortización de capital de junio 2023 hasta junio 2027.

## Green Tower Properties, Inc.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

- II. Una o más de las series respectivas podrán ser redimidas anticipadamente, total o parcialmente.
- III. La redención anticipada podrá hacerse en cualquier fecha establecida por el Emisor, siempre y cuando el Emisor haya cumplido con las siguientes condiciones con al menos diez (10) días calendario de anticipación a la fecha de redención.
- IV. Las redenciones totales se harán por el saldo insoluto a capital más intereses devengados hasta la fecha de la redención.
- V. Las obligaciones de hacer y no hacer descritas en la Sección III.A. Numeral 34 indicadas en el prospecto de bonos inmobiliarios están en cumplimiento por la Compañía.

Los bonos por pagar se resumen a continuación:

	2023	2022
Emisión pública - Serie A con tasa de interés de 6% y vencimiento en septiembre de 2027	20,500,000	30,000,000
Emisión pública - Serie B con tasa de interés de 6.25% y vencimiento en septiembre de 2027	15,000,000	15,000,000
<b>Total de bonos por pagar</b>	<b>35,500,000</b>	<b>45,000,000</b>
Más:		
Prima de emisión	53,423	66,779
Menos:		
Costo de emisión de deuda	114,800	143,500
	<u>35,438,623</u>	<u>44,923,279</u>
Porción corriente	-	1,984,656
Porción no corriente	35,438,623	42,938,623
	<u>35,438,623</u>	<u>44,923,279</u>

Un detalle de los pagos mínimos futuros de los bonos se presenta a continuación:

	2023	2022
Año 2023	-	1,500,000
Año 2024		2,000,000
Más de 5 años	35,500,000	41,500,000
Total de pagos futuros	<u>35,500,000</u>	<u>45,000,000</u>

## Green Tower Properties, Inc.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

El movimiento de los bonos por pagar se presenta a continuación:

	2023	2022
Saldo neto al inicio del año	44,923,279	46,907,935
Redenciones	(9,500,000)	(2,000,000)
Amortización de costo de emisión de deuda	28,700	28,700
Amortización de prima de emisión	(13,356)	(13,356)
Saldo al final del año	<u>35,438,623</u>	<u>44,923,279</u>

#### 14. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos al 30 de septiembre se resume a continuación:

	2023	2022
Intereses por pagar (bonos)	546,329	-
Gastos acumulados por pagar	126,911	43,411
Depósitos de Garantías (clientes)	39,194	-
Impuestos de ITBMS por pagar	24,703	31,499
Adelanto de clientes	1,021	2,880
Seguridad social por pagar	-	6,399
	<u>738,158</u>	<u>84,189</u>

#### 15. Provisión para prestaciones laborales

El movimiento de la provisión para prestaciones laborales al 30 de septiembre se detalla a continuación:

	2023	2022
Saldo al inicio del año	24,548	21,736
Transferencia de provisión	(25,129)	-
Aumento del año	581	2,812
Saldo al final del año	<u>-</u>	<u>24,548</u>

## Green Tower Properties, Inc.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

---

#### 16. Capital social

##### 16.1 Estructura de capital

Al 30 de septiembre de 2022, la Compañía estaba constituida como sociedad anónima de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, con un capital social de 120,000 acciones comunes emitidas y pagadas con valor nominal de B/.100 cada una.

Durante el año terminado el 30 de septiembre de 2023, la Compañía realizó modificaciones a su pacto social, convirtiéndose en una Sociedad de Inversión Inmobiliaria conforme a las disposiciones del Acuerdo 2-2014, generando así la baja de sus acciones comunes.

##### Nueva estructura de capital

De acuerdo a lo establecido en el pacto social de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria inscrito en Registro Público mediante escritura 3,869 de 23 de febrero de 2023, su capital social autorizado es Treinta Millones Diez Mil balboas (B/. 30,010,000) dividido de la siguiente manera:

- i. Mil (1,000) Acciones Clase A o Acciones Gerenciales, con derecho a voto, pero sin derechos económicos y con un valor nominal de diez balboas (B/.10.00).
- ii. Tres Millones (3,000,000) Acciones Clase B o Acciones Participativas, sin derecho a voto, pero con derecho económico (derecho a recibir dividendos y a recibir cuota de activos en casa de liquidación), con valor nominal de diez balboas (B/.10.00).
- iii. Cuantas clases de acciones adicionales, con o sin valor nominal, autorice la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, conforme a lo dispuesto en el pacto social.

El capital social será por lo menos igual a la suma total representada por las acciones con valor nominal, más una suma determinada con respecto a cada acción sin valor nominal que se emita, y las sumas de tiempo en tiempo se incorporen al capital social de acuerdo con la resolución o resoluciones de la Junta Directiva de la Sociedad.

Todas las cuotas de participación de una misma clase tendrán iguales derechos y privilegios.

La Junta Directiva de la Sociedad sólo podrá emitir acciones enteras y no se permitirá la emisión de acciones fraccionadas.

Las acciones tendrán los siguientes derechos, designaciones, preferencias y privilegios:

**A.** El derecho a voto les corresponderá exclusivamente a las acciones clase A, a razón de un (1) voto por cada Acción Clase A, salvo por los asuntos que requieran voto de las Acciones Clase B, indicados en el pacto social. Las Acciones Clase B no tendrán derecho de voto, salvo en los casos indicados en el Artículo Décimo Octavo del pacto social.

**B.** Las Acciones Clase A no tendrán derecho económicos ni derechos a dividendo alguno sobre los beneficios generados por los activos de la Sociedad de Inversión, salvo en el caso en que la sociedad ejerza su Derecho de Recompra de conformidad con lo establecido en el literal (D) del Artículo Sexto, y, por consecuencia todas las Acciones de Clase B sean recompradas por la Compañía, caso en la cual, las Acciones Clase A automáticamente adquirirán los mismos derechos económicos y derechos de dividendos que, según el pacto social, tenían las acciones de Clase B en la Fecha de Recompra, según sea el caso.

## Green Tower Properties, Inc.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

C. La Compañía no ofrecerá a sus accionistas el derecho de solicitar la redención de sus acciones antes de la liquidación de la Compañía.

D. La Compañía tendrá, en base a una resolución de la Junta Directiva, el derecho, mas no la obligación, de recomprar todas, o un porcentaje, de las Acciones Clase B emitidas y en circulación.

Las acciones se integran de la siguiente manera:

	Total de acciones	Valor nominal	Capital adicional pagado	Total
Clase "A"	1,000	10,000	-	10,000
Clase "B"	1,653,887	16,538,870	6,212,667	22,751,537
	<u>1,654,887</u>	<u>16,548,870</u>	<u>6,212,667</u>	<u>22,761,537</u>

Con fecha 24 de junio de 2023, la Compañía recompró y mantuvo en tesorería 4,763 acciones por un valor total de B/.140,032, a un precio por acción de B/.29.40.

#### 16.2 Dividendos

Al 30 de septiembre de 2023, la Compañía declaró dividendos totales por B/.2,376,276 (2022: B/.300,139).

- Acta de Junta Directiva del 27 de diciembre de 2022, por medio de la cual se aprobaron dividendos por B/.1,135,757, pagados mediante entrega de 102,218 acciones Clase B o Acciones Participativas por un valor nominal de B/.10.00 cada una a favor de Morymor Real Estate Holding, Inc.
- Acta de Junta Directiva del 9 de marzo de 2023, por medio de la cual se aprobaron dividendos por B/.349,992, pagados mediante entrega de 31,430 acciones Clase B o Acciones Participativas por un valor nominal de B/.10.00 cada una a favor de Morymor Real Estate Holding, Inc.
- Acta de Junta Directiva del 20 de julio de 2023, por medio de la cual se aprobaron dividendos por B/.890,527, pagados a sus accionistas tenedores de Acciones Participativas Clase B registrados al 30 de junio de 2023 el 27 de julio de 2023.

## Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 30 de septiembre de 2023  
(En balboas)

### 17. Gastos de salarios y otras remuneraciones

Los gastos de salarios y otras remuneraciones al 30 de septiembre se detallan a continuación:

	2023	2022
Salarios y otras remuneraciones	27,981	107,465
Prestaciones sociales	12,969	14,113
Prima de antigüedad e indemnización	4,023	2,812
Otros	581	21,528
	<u>45,554</u>	<u>145,918</u>

### 18. Otros gastos

Al 30 de septiembre los otros gastos se detallan a continuación:

	2023	2022
Reparaciones y mantenimiento	1,162,813	1,083,604
Honorarios profesionales	1,142,237	214,297
Electricidad	86,062	20,064
Certificaciones del Registro Público	25,822	-
Impuestos	13,858	13,788
Teléfono, cable e internet	12,973	6,630
Incentivos	6,000	6,900
Aseo y limpieza	964	2,246
Pérdida en descarte de activo	-	628
Otros gastos	8,351	12,934
	<u>2,459,080</u>	<u>1,361,091</u>

### 19. Impuesto sobre la renta

El 23 de marzo de 2023, mediante Resolución No.SMV-100-2023 La Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá resolvió registrar a Green Tower Properties, Inc. como Sociedad de Inversión Inmobiliaria, simple, cerrada y la autorización de registros para oferta pública de hasta Tres Millones (3,000,000) Acciones Clase B, con un valor nominal de diez balboas (B/.10.00), cada una, cuya fecha de oferta es el 27 de marzo de 2023

## Green Tower Properties, Inc.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

---

El Parágrafo 2 del Artículo 706 de Código Fiscal establece que no pagarán impuesto sobre la renta las sociedades de inversión inmobiliaria registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y que se listen y coticen sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, conforme a lo establecido en la Ley de Valores y sus leyes reformativas y acuerdos ( Acuerdo No. 5-2004 y N. 2-2014), que capten fondos a largo plazo en los mercados organizados de capitales con el objeto de realizar inversiones, directa o indirectamente a través de subsidiarias, en el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial de la República de Panamá, que tenga como política la distribución a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del noventa por ciento ( 90%) de su utilidad neta del período fiscal y que se registren como tal en la Dirección general de Ingresos, en cuyo caso el impuesto sobre la renta de la sociedad de inversión inmobiliaria registrada recaerá sobre los tenedores de sus cuotas de participación, a las tarifas establecida en los Artículos 699 y 700 del Código Fiscal, según corresponda, quedando la sociedad de inversión inmobiliaria registrada obligada a retener el diez por ciento (10%) del monto distribuido al momento de realizar cada distribución, en concepto de adelanto de dicho impuesto, retención que deberá remitir al Fisco dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se haga la distribución y que el contribuyente podrá optar por considerar como el impuesto sobre la renta definitivo a pagar sobre el monto distribuido.

De acuerdo al Artículo del Decreto Ejecutivo no. 199 del 23 de junio de 2014 y basado en lo establecido en el artículo 706 del Código Fiscal, aparte de mantener una política de distribución que indique distribuir a los tenedores de sus acciones o cuotas de participación no menos del noventa por ciento (90%) existen ciertas excepciones a esta regla por las siguientes situaciones:

- a) Durante los primeros dos (2) años de registro, la sociedad de inversión inmobiliaria podrá no realizar distribuciones o distribuir un porcentaje inferior al mínimo indicado. Una vez cumplido el plazo estipulado de dos (2) años, de no efectuarse las distribuciones mínimas, la sociedad de inversión inmobiliaria que se acoja al régimen fiscal de que trata el parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, perderá permanentemente el incentivo fiscal allí otorgado
- b) Durante cualquier periodo fiscal en que, a juicio del administrador o ente competente de la sociedad de inversión inmobiliaria, por situaciones extraordinarias macroeconómicas o del desempeño o perspectivas del negocio de desarrollo y administración inmobiliaria que participe la sociedad de inversión inmobiliaria, se considere conveniente no distribuir el mínimo indicado.  
De perdurar la situación por más de plazo de un (1) año, la sociedad de inversión inmobiliaria que se acoja al régimen fiscal del parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal, perderá permanentemente el incentivo fiscal allí otorgado.

Durante cualquier período fiscal en el que no se efectúe la distribución a los tenedores de las cuotas de participación de no menos de noventa por ciento (90%) de la utilidad neta o que se efectúen distribuciones inferiores al mínimo establecido, dicha sociedad de inversión inmobiliaria quedará sujeta a la determinación de las rentas gravables establecidas en el Artículo 699 del Código Fiscal.

Por tratarse de un régimen especial de tributación del impuesto sobre la renta, no les serán aplicables las reglas establecida en el literal a) del Artículo 701 del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de bienes inmuebles, ni las reglas establecidas en el literal c) del Artículo 701 del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de valores, a las sociedades de inversión Inmobiliaria y subsidiarias, que hayan acogido al régimen especial de que trata el párrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal.

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 por los tres últimos años, inclusive el año terminado el 30 de septiembre de 2022, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes.

## Green Tower Properties, Inc.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

La Compañía también está sujeta a la revisión por parte de las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento del impuesto de transferencias de bienes muebles y servicios (ITBMS).

A partir del 1 de enero de 2010, con la entrada en vigencia de la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010, el Artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) anuales deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del 25% sobre la que resulte mayor entre: (1) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, o (2) la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

La Dirección General de Ingresos aprobó la no aplicación del cálculo alterno sobre la renta (CAIR) para el período fiscal terminado al 30 de septiembre de 2023.

A continuación, se presenta una conciliación del impuesto sobre la renta calculada aplicando la tasa correspondiente a la utilidad, según el estado de ganancia o pérdida, con el impuesto mostrado en dicho estado:

#### Cálculo de impuesto causado por renta presuntiva

	2023	2022
<b>Método tradicional</b>		
Ganancia financiera antes de impuesto sobre la renta	10,009,789	2,578,552
Menos:		
Depreciación del edificio método de costo	(2,144,170)	(2,098,205)
Ingresos exentos	(5,483)	(6,107)
Ingresos no gravables	(13,356)	(104,481)
Gastos deducibles	-	-
Cambio valor razonable de la propiedad de inversión	(8,273,562)	(438,751)
Más: costos y gastos exentos	-	6,130
Más: costos y gastos no deducibles	(36,575)	37,610
	<u>(463,357)</u>	<u>(25,252)</u>
Pérdida neta	<u>(463,357)</u>	<u>(25,252)</u>

La conciliación del impuesto diferido del período anterior con el actual es como sigue:

	2023	2022
Impuesto diferido pasivo, al inicio del año	3,228,325	3,213,631
Más:		
Reversión de impuesto diferido	(3,228,325)	-
Diferencias temporales por gastos diferidos	-	14,694
	<u>-</u>	<u>14,694</u>
Impuesto diferido pasivo, al final del año	<u>-</u>	<u>3,228,325</u>

## Green Tower Properties, Inc.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

La Compañía determinó el impuesto a la ganancia de capitales sobre bienes inmuebles en el caso de no giro normal de negocio, de acuerdo con el Artículo 701 literal: a) del código fiscal vigente a la fecha, cuando la compraventa de bienes inmuebles no está dentro del giro ordinario de negocios del contribuyente, se calculará el impuesto sobre la renta (ISR) a una tarifa del 10% sobre la ganancia obtenida en la operación. Esta norma prevé un régimen especial que obliga al contribuyente a pagar un adelanto al impuesto sobre la renta (ISR) equivalente al resultado de la aplicación de una tarifa del 3% sobre cualquiera de las siguientes bases imponibles, la que sea mayor: a) el valor total de la enajenación o b) el valor catastral del inmueble.

El adelanto podrá considerarse como el Impuesto sobre la renta (ISR) definitivo a pagar en estas operaciones. En consecuencia, cuando el mencionado adelanto sea inferior al impuesto calculado a la tarifa del 10% aplicado sobre la ganancia obtenida en la operación, el contribuyente tendrá el beneficio de considerar dicho adelanto como el impuesto sobre la renta (ISR) definitivo en la transacción. Sin embargo, cuando el adelanto sea superior al 10% aplicado sobre la ganancia obtenida en la operación, el contribuyente tendrá derecho a solicitar una devolución o crédito fiscal sobre el exceso pagado.

Al 30 de septiembre de 2023, La Compañía al ser una sociedad de inversión inmobiliaria y estar dentro de un régimen especial de tributación sobre la renta, no les será aplicable las reglas establecidas en el literal a) del Artículo 701 del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de bienes inmueble, se procede a reversar el impuesto diferidos mantenido al 30 de septiembre de 2022.

#### 20. Reclasificación

Algunas partidas de los estados financieros del año terminado al 30 de septiembre de 2022 han sido reclasificadas para homologar a la presentación del año 2023. En específico, equipos con valor neto de B/2,792,075 (2021: B/3,273,514) han sido reclasificados a propiedades de inversión dado a que forman parte integral del Edificio y son necesarios para la generación de la renta (ver Nota 9). La disminución del valor de estos activos del año 2022 fue, por valor de B/481,439, fueron reclasificados desde depreciación y presentados dentro del rubro de cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión.

Las siguientes tablas resumen el impacto de las partidas ajustadas en los rubros de los estados financieros de la Compañía:

##### i. Estado de situación financiera

	Impacto de la reclasificación		
	Previamente reportado	Reclasificación	Reclasificado
<b>30 de septiembre de 2022</b>			
<b><u>Activos</u></b>			
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades de inversión	106,415,000	2,792,075	109,207,075
Mobiliario, maquinaria y equipo	2,813,942	(2,792,075)	21,867
Otros activos no corrientes	4,103,426	-	4,103,426
<b>Total de activos no corrientes</b>	<b>113,332,368</b>	<b>-</b>	<b>113,332,368</b>
<b>Total de activos</b>	<b>114,673,322</b>	<b>-</b>	<b>114,673,322</b>

## Green Tower Properties, Inc.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

#### ii. Estado de ganancia o pérdida

30 de septiembre de 2022	Impacto de la reclasificación		
	Previamente <u>reportado</u>	<u>Reclasificación</u>	<u>Reclasificado</u>
Gastos por depreciación	(507,267)	481,439	(25,828)
<b>Ganancia operativa</b>	<u>2,139,801</u>	<u>481,439</u>	<u>2,621,240</u>
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	438,751	(481,439)	(42,688)
Impuesto sobre la renta	(14,694)	-	(14,694)
<b>Ganancia del año</b>	<u>2,563,858</u>	<u>-</u>	<u>2,563,858</u>

#### iii. Estado de flujos de efectivo

30 de septiembre de 2022	Impacto de la reclasificación		
	Previamente <u>reportado</u>	<u>Reclasificación</u>	<u>Reclasificado</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Gastos por depreciación	507,267	(481,439)	25,828
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	(438,751)	481,439	42,688
Cambio en activos y pasivos de operaciones	<u>5,082,075</u>	<u>-</u>	<u>5,082,075</u>

## 21. Eventos posteriores

La Compañía ha evaluado los eventos posteriores al 30 de septiembre de 2023 para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 28 de diciembre de 2023, la fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, con excepción del punto que se detalla abajo, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación en los estados financieros.

## 22. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Green Tower Properties, Inc., por el período terminado el 30 de septiembre de 2023, fueron aprobados por la Junta Directiva de la Compañía el 28 de diciembre de 2023.

\*\*\*\*\*

# REPÚBLICA DE PANAMÁ



## NOTARIA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

### DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintitrés (23) días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), ante mí Licenciado ERICK ANTONIO BARCIELA CHAMBERS, Notario Público Octavo del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número ochoseiscientos once-seiscientos noventa y cuatro (8-711-694). Comparecieron personalmente: **DIANA MORGAN BOYD**, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho cuatrocientos veintinueve setecientos cuarenta y seis (8-429-746), actuando en su condición de Director/Tesorero de **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**, sociedad anónima inscrita a ficha cuatrocientos sesenta y ocho mil trescientos treinta (468330) y documento seiscientos noventa y nueve mil ciento veintiséis (699126) de la Sección Mercantil del Registro Público; **Jorge Morgan**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho doscientos treinta y siete cuatrocientos (8-259-489) actuando en su condición de Director y **DULCIDIO DE LA GUARDIA**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho doscientos treinta quinientos treinta y uno (8-230-531), actuando en sus condiciones de Director/Secretario de **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**, respectivamente, cuyos datos de inscripción se expresaron anteriormente, todos vecinos de la ciudad de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero-dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, los siguiente:-----

- a. Que hemos revisado los Estados Financieros Anuales correspondientes al **AÑO FISCAL DE 2023**.-----
- b. Que a nuestro juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) modificado por la Ley sesenta y siete (67) de dos mil once (2011) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones

hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.-----

c. Que a nuestro juicio, los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**, para el período correspondiente al año fiscal del primero (1) de octubre de dos mil veinte (2022) al treinta (30) de septiembre de dos mil veinte dos (2023). -----

d. Que los firmantes:-----

d. 1. Somos responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa:-----

d. 2. Hemos diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el período en el que los reportes han sido preparados.-----

d. 3. Hemos evaluado la efectividad de los controles internos de **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**, dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros.-----

d. 4. Hemos presentado en los Estados Financieros nuestras Conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.-----

e. Que hemos revelado a los auditores de **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**, lo siguiente:-----

e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos. -----

e.2. Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**.-----

REPÚBLICA DE PANAMÁ



NOTARIA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

f. Que hemos revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.-----

Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado de Valores.-----

Leída como les fue esta declaración a los comparecientes en presencia de los Testigos Instrumentales, SELIDETH DE LEON, mujer, con cédula de identidad personal número seis-cincuenta y nueve-ciento cuarenta y siete (6-59-147), y ASHLEY POLETT VERGARA CRTIZ, mujer, con cédula de identidad personal número ocho-novecientos treinta y uno-quinientos ocho (8-931-508), ambos mayores de edad, panameños y vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo lo encontraron conforme, le impartieron su aprobación y firman todos para constancia ante mí, el Notario que doy fe.-----

  
Diana Morgan Boyd

  
Jorge Morgan

  
Dulcideo de la Guardia

  
Selideth De Leon

  
Ashley Polett Vergara Ortiz

  
Erick Barciela Chambers  
Notario Público Octavo



Panamá, 12 de Octubre de 2023

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES**  
Ciudad.-

**Ref.: Fideicomiso GTIA-132-13 de la Emisión de Bonos Green Tower Properties, Inc.**

Estimados señores:

Por este medio **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por **GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**, para garantizar la emisión pública de Bonos Inmobiliarios por un valor nominal total de hasta **US\$55.000,000.00**, que serán emitidos de forma desmaterializada, registrada y sin cupones, en dos (2) series, a saber, Bonos Inmobiliarios Serie A y Bonos Inmobiliarios Serie B, aprobada mediante la Resolución de registro y autorización para oferta pública SMV No.428-17 de 8 de agosto de 2017, certifica al 30 de Septiembre de 2023, la siguiente información a saber:

I. El total del Patrimonio administrado del Fideicomiso es el que se detalla a continuación:

Tipo de Garantía	No. Operación	Cantidad	Saldo / Valor de Mercado	Avaluadora	Fecha del Avalúo
Cuenta de Ahorros	50-333-00720-9		436,858.68		
Cuenta de Ahorros	50-333-00722-1		50,216.27		
Cuenta de Ahorros	50-333-00721-5		596,922.05		
Hipotecas	Fincas: 471471, 471472, 471473, 471474, 471475, 471476, 471478, 471479, 471480, 471481, 471482, 471483, 471484, 471485, 471486, 471487, 471488, 471489, 471490, 471491, 471492, 471493, 471494, 471495, 471496, 471497, 471498, 471499, 471500, 471501, 471503, 471504, 471505	33	121,635,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	29-sep-22
<b>Total</b>			<b>122,718,997.00</b>		

II. Bienes Cedidos:

- Cesión de los Cánones de Arrendamiento que el Emisor reciba y/o tenga derecho a recibir en los próximos dos (2) trimestres bajo los Contratos de Arrendamiento, como se detalla:

Propietario	Detalle de Fincas	Descripción	Fecha de Vencimiento
Green Tower Properties Inc.	471492	Acino Latino-Americana, S.A.	01/05/2025
Green Tower Properties Inc.	471475, 471476	Panamá Vaults Corp.	15/12/2020
Green Tower Properties Inc.	471473	Coffee Roasters Unidos, S.A.	15/08/2024
Green Tower Properties Inc.	471489	CPM PANAMA, LLC	24/08/2024
Green Tower Properties Inc.	471497, 471481, 471483	Huawei Technologies Panamá, S.A.	01/04/2026
Green Tower Properties Inc.	471488	Steel Case (AFD Contract Furniture Of Panama Inc.	01/10/2025
Green Tower Properties Inc.	471501, 471502	MMG Bank Corporation	01/03/2028
Green Tower Properties Inc.	471478	Salón de Estética y Belleza Costa Del Este, S.A.	01/04/2022
Green Tower Properties Inc.	471495	MSD Central Americana Services, S. De R.L.	01/06/2024
Green Tower Properties Inc.	471488	Durfor Holdings, S.A	01/05/2022
Green Tower Properties Inc.	471491	Novo Nordisk Panamá, S.A.	04/08/2025
Green Tower Properties Inc.	471490	UBS Asesores, S.A.	14/11/2029
Green Tower Properties Inc.	471498	Pandora Jewelry Panamá, S.A.	31/03/2027
Green Tower Properties Inc.	471496	Productos Roche (Panama), S.A.	31/01/2026
Green Tower Properties Inc.	471493	CIFI	31/12/2022
Green Tower Properties Inc.	471478	Upper East Development Corp.	31/05/2025
Green Tower Properties Inc.	471492	Alcon Centroamerica, S.A.	01/12/2027
Green Tower Properties Inc.	471493	Novartis Pharma (Logistics), Inc.	22/09/2023
Green Tower Properties Inc.	471499	Industrial And Commercial Bank of China	01/04/2025
Green Tower Properties Inc.	471470, 471479, 471503, 471504, 471505	Morgan & Morgan	01/12/2023
Green Tower Properties Inc.	471493	Emaphy Properties, S.A.	02/11/2025
Green Tower Properties Inc.	471472	Atope, S.A.	01/06/2024
Green Tower Properties Inc.	471492	Leterago, S.A.	15/11/2027
Green Tower Properties Inc.	471492	Alcon Centroamerica, S.A.	01/12/2027
Green Tower Properties Inc.	471492	DHL Aero Expreso, S.A.	01/12/2027

- Pólizas:

Cesión de las pólizas de seguro de incendio de inmueble de una compañía aceptable al Fiduciario.

Tipo de Bien Cedido	Descripción	Emisor / Fiador	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	INCE-0830000005331	MAPFRE	31/05/2024

III. El Prospecto Informativo establece que el Valor de Mercado de los bienes inmuebles hipotecados al fideicomiso no debe ser menos al **135%** del saldo insoluto a capital de los bonos emitidos y en circulación (Cobertura Inmobiliaria). La cobertura que resulta de dividir el valor de mercado de los bienes inmuebles del fideicomiso entre el monto en circulación de los bonos es de:

mar-23	jun-23	Sep-23
276%	343%	343%

Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente,

**GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**

  
Yuriko Uno

Gerente Sr. de Fideicomiso Operaciones

  
Dayana Vega  
VP de Fideicomisos