

REPUBLICA DE PANAMA  
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

FORMULARIO IN-T  
INFORME DE ACTUALIZACION  
TRIMESTRAL

Trimestre terminado al 30 Septiembre 2023

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

Mediante Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores No. SMV 428-17 de 8 de agosto de 2017 se autorizó la Emisión Pública de Bonos Corporativos, por un monto de hasta Cincuenta y Cinco Millones (US\$55.000,000.00) según las siguientes condiciones:

---

VALORES QUE HA REGISTRADO: **BONOS INMOBILIARIOS**

SERIES: **"A" "B"**

FECHA DE OFERTA: **28 de septiembre de 2017**

MONTO EMITIDO DE LA SERIES: **Cincuenta y Cinco Millones de Dólares (US\$55.000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.**

MONTO COLOCALADO DE LA SERIE "A": **Cuarenta Millones Dólares (US\$40.000,000.00)**

MONTO COLOCALADO DE LA SERIE "B": **Quince Millones Dólares (US\$15.000,000.00)**

FECHA DE VENCIMIENTO: **30 de septiembre de 2027**

---

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****I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS****A. Liquidez**

Para el trimestre 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 a 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 95% del total de activos a dicha fecha.

El Índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) del Emisor es de 2.08 veces al 30 de septiembre de 2023, en diferencia con el 0.58 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 por los 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 29% de los activos del Emisor, mientras que el patrimonio US\$85,410,373 financió el 71% de los activos del Emisor.

El nivel de apalancamiento total (total de pasivos / total de patrimonio) del Emisor se mantuvo de 0.73 veces al 30 de septiembre de 2022 a 0.42 veces al 30 de septiembre de 2023. Igualmente para el periodo 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 utilidad acumulada representa el 74%.

**C. Resultados de las Operaciones**

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

Los gastos del emisor están dados principalmente por honorarios profesionales de US\$1,142,237 para el periodo al 30 de septiembre de 2023 como de gastos de Reparacion y Mantenimiento por US\$1,162,813 para el periodo. En total los gastos generales y administrativos al corte del 30 de septiembre 2023 fueron por un total de US\$2,459,050 aumentando frente a los gastos por US\$1,361,091 que evidenciaba a 30 de septiembre de 2022.

Para el periodo 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.

DM

JT

**D. Análisis de perspectivas**

Se proyecta un crecimiento de la economía panameña para el 2023 de entre un 4% a 4.3%, 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.

**II. HECHOS O CAMBIOS DE IMPORTANCIA****A. Contratos de Arrendamiento**

Al cierre del trimestre terminado el 30 de septiembre de 2023, veinte y uno (25) 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, 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 Lationamericano, CIFI, Novartis, Alcon, Duffort Holdings, ICBC, Aleph Group, Grupo Financiero GNB, DHL, Megalab.

DM

JT

**RESUMEN FINANCIERO**

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

<b>Detalle</b>	<b>Año 2023</b>
Activo Circulante*	2,148,126
Activos Totales*	121,878,188
Pasivo Circulante*	1,029,192
Deuda a Largo Plazo*	35,438,623
Obligaciones en valores*	35,438,623
Deuda Total*	36,467,815
Pasivos Totales*	36,467,815
Acciones Preferidas*	-
Capital Pagado*	-
Utilidades o Perdidas Retenidas*	62,788,868
Patrimonio Total*	85,410,373
Precio por Acción*	-
Dividendo*	-

<b>Detalle</b>	<b>2023</b>
Ventas o Ingresos Totales*	7,216,455
Margen Operativo*	1.51
Gastos Generales y Administrativos*	2,504,634
Utilidad o Pérdida Neta*	2,563,858
Acciones emitidas y en circulación*	-
Utilidad o Pérdida por Acción*	-
Depreciación y Amortización*	23,373
Utilidad Operativa*	10,927,478
Gastos Financieros*	2,470,782
Utilidad o Pérdida del Periodo*	10,927,478
Dividendos pagados	-

DH

**III PARTE  
ESTADOS FINANCIEROS**

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. (Ver Estado Financiero Interino Adjunto)

**IV PARTE  
ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES**

Presente los Estados Financieros trimestrales del garante o fiador de los valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, cuando aplique. (No aplica)

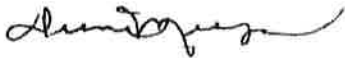
**V PARTE  
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

Presente la certificación del fiduciario en la cual consten los bienes que constituyen el patrimonio fideicomitido, en el caso de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores se encuentren garantizados por sistema de fideicomiso. (Ver Certificación de Global Fund Servicios Adjunta).

**VI PARTE  
DIVULGACIÓN**

Este informe de Actualización Trimestral 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 SMV ([www.supervalores.gob.pa](http://www.supervalores.gob.pa)) y de la Bolsa de Valores de Panama, S.A. ([www.panabolsa.com](http://www.panabolsa.com)).

**FIRMA(S)**



---

**Diana Morgan Boyd**  
Apoderada

DM

JT

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

Informe del Contador Público Autorizado y Estados Financieros Interinos (No Auditados) al cuarto trimestre del período terminado al 30 de septiembre 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 del Contador y estados financieros 2023**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe del Contador Público Autorizado	1
Estado de situación financiera	2
Estado de ganancia o pérdida	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 - 34

## INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Señores

**BOLSA DE VALORES DE PANAMÁ.**  
**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**  
Panamá, Rep. De Panamá.

Hemos revisado los estados financieros intermedio de Green Tower Properties, Inc. (el Emisor), los cuales comprenden: el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2023, estado de ganancia o pérdida, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo para el cuarto trimestre terminado en esa fecha, así como un resumen de las principales políticas contables.

Los estados financieros presentan una evaluación justa y razonable, en todos sus aspectos importantes, de la situación financiera de Green Tower Properties, Inc. (el Emisor), a la fecha antes mencionada, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.



Lic. Daisy Freire  
Contador Público Autorizado  
No.6376

29 de noviembre de 2023  
Panamá, República de Panamá



## Green Tower Properties, Inc.

### Estado de situación financiera por el año terminado al 30 de septiembre de 2023

(En balboas)

		2023	2022
	Notas	30 de septiembre (No Auditado)	30 de septiembre (Auditado)
<b>Activos</b>			
Activos corrientes:			
Depósitos a la vista en bancos	6,7	1,957,625	1,067,092
Cuentas comerciales por cobrar comerciales	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	9,10	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		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>

**Green Tower Properties, Inc.**

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

(En balboas)

	Al 30 de septiembre de 2023		Al 30 de septiembre de 2022	
	Tres meses (No Auditado)	Doce meses (No Auditado)	Tres meses (Auditado)	Doce meses (Auditado)
Ingresos por alquileres	1,838,388	7,196,703	1,808,427	6,887,763
Ingresos por alquileres- clientes relacionados		-		
Otros ingresos	4,692	18,989	(34,933)	28,762
Salarios y otras remuneraciones	137	(45,554)	(44,895)	(145,918)
Gastos por depreciación	355,022	(23,373)	355,943	(25,828)
Costos financieros	(554,398)	(2,470,782)	(697,774)	(2,813,300)
Reversión (provisión) de cuentas incobrables	763	763	50,852	50,852
Otros gastos	(557,385)	(2,459,080)	(324,147)	(1,361,091)
<b>Ganancia antes del impuesto sobre la renta</b>	<b>1,087,219</b>	<b>2,217,666</b>	<b>1,113,473</b>	<b>2,621,240</b>
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	6,089,211	5,481,487	238,561	(42,688)
<b>Ganancia (pérdida) antes del impuesto sobre la renta</b>	<b>7,176,430</b>	<b>7,699,153</b>	<b>1,352,034</b>	<b>2,578,552</b>
Impuesto sobre la renta				
Diferido	-	3,228,325	-	(14,694)
Impuesto sobre la renta	-	3,228,325	(136,564)	(14,694)
<b>Ganancia del período</b>	<b>7,176,430</b>	<b>10,927,478</b>	<b>1,215,470</b>	<b>2,563,858</b>

## Green Tower Properties, Inc.

### Estado de flujos de efectivo por el año terminado al 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:			
Gasto de impuesto sobre la renta		2,470,782	2,813,300
Costos financieros	10	23,373	25,828
Gastos por depreciación	9	(5,481,487)	42,688
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión		(13,356)	(13,356)
Prima emisión de bonos		28,700	28,700
Costos emisión de deuda	19	(3,228,325)	14,694
Impuesto sobre la renta	8.1	(763)	(50,852)
(Reversión) provisión de cuentas incobrables		-	2,812
Provisión para prestaciones laborales	7	99,143	-
Efectivo restringido		-	628
Pérdida en descarte de mobiliario, maquinaria y equipo		-	-
<b>Cambios netos en los activos y pasivos de operación:</b>			
(Aumento) disminución 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>4,774,427</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>2,849,974</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"	16.1	10,000	-
Colocación de Acciones Clase "B"	16.1	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	16.2	(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		989,676	(339,692)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	6, 7	967,949	1,307,641
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	6, 7	1,957,625	967,949

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

**Green Tower Properties, Inc.**

**Estado de cambios en el patrimonio  
por el año terminado al 30 de septiembre de 2023  
(En Balboas)**

	Notas	Acciones comunes	Acciones Participativas	Acciones Gerenciales	Acciones en Tesorería	Impuesto complementario	Ganancias acumuladas	Total
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2021 (Auditado)</b>		12,000,000	-	-	-	(51,742)	51,973,947	63,922,205
Ganancia del período		-	-	-	-	-	2,563,858	2,563,858
Impuesto complementario		-	-	-	-	5,894	-	5,894
Dividendos pagados	16.2	-	-	-	-	-	(300,139)	(300,139)
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2022 (Auditado)</b>		<b>12,000,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(45,848)</b>	<b>54,237,566</b>	<b>66,191,818</b>
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2022 (Auditado)</b>		<b>12,000,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(45,848)</b>	<b>54,237,566</b>	<b>66,191,818</b>
Ganancia del período		-	-	-	-	-	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)
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2023 (No Auditado)</b>		<b>-</b>	<b>22,751,537</b>	<b>10,000</b>	<b>(140,032)</b>	<b>-</b>	<b>62,788,868</b>	<b>85,410,373</b>

# Green Tower Properties, Inc.

## Notas a los estados financieros por el período 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 - antes de ser utilizados (Modificaciones a NIC 16).
- Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato (Modificaciones a NIC 37).
- Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2018 – 2020.
- Referencias 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>Enmiendas 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</i>	<i>Revelación de Políticas Contables</i>
<i>Enmiendas a la NIC 8</i>	<i>Definición de Estimados Contables</i>
<i>Enmiendas a la NIC 12</i>	<i>Impuestos diferidos relacionados con 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>

## Green Tower Properties, Inc.

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

---

#### Modificaciones a la NIIF 16 -

#### Responsabilidad por arrendamiento en una venta y arrendamiento posterior

#### Enmiendas 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 enmiendas 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 enmiendas 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 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.

#### Enmiendas a la NIC 8 – Definición de Estimados Contables

Las enmiendas 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".

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.

## Green Tower Properties, Inc.

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

---

- 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 enmiendas son efectivas para los periodos 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 periodos 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 y 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 periodos 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.

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
- Enmiendas 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

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

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

---

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.

### **3. Políticas de contabilidad significativas**

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 Estado de cumplimiento**

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

#### **3.2 Base de presentación**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por propiedades de inversión que son medidas a los importes revaluados o al valor razonable al final del período sobre el que se informa.

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

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio sea directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía 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 a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de valoración y/o revelación en los estados financieros se determina de la forma previamente dicha, a excepción de las transacciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no son valor razonable, tales como el valor en uso de la NIC 36.

Los estados financieros han sido preparados por la Administración asumiendo que la Compañía continuará operando como un negocio en marcha.

#### **3.3 Negocio en marcha**

La Administración, tienen, en el momento de aprobar los estados financieros, una expectativa razonable de que la Compañía cuenta con los recursos adecuados para continuar en existencia operativa en el futuro previsible. En consecuencia, continúan aplicando la base contable de negocio en marcha en la preparación de los estados financieros.

#### **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.



## Green Tower Properties, Inc.

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

---

### 3.5 Efectivo y depósito a la vista en banco

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

#### 3.6.1 Clasificación y medición – activos financieros bajo NIIF 9

Las inversiones y otros activos financieros son clasificados a la fecha de negociación e inicialmente medidos al valor razonable, más los costos incrementales relacionados a la transacción, excepto por las inversiones contabilizadas a valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación y medición de los activos financieros, refleja el modelo de negocios en el que los activos son gestionados y sus características de flujo de caja.

El modelo de negocio incluye tres categorías de clasificación para los activos financieros:

#### Costo amortizado (CA)

Un activo financiero es medido a costo amortizado si cumple con las siguientes condiciones:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para obtener flujos de caja contractuales.
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de caja derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente.

#### Valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCORI)

Un instrumento de deuda es medido a VRCORI solo si cumple con las siguientes condiciones y no ha sido designado como VRRCR:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y vender estos activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de caja derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente.

El reconocimiento inicial de inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidas para negociar, la Compañía puede elegir irrevocablemente registrar los cambios subsecuentes en valor razonable como parte de las otras utilidades integrales. Esta elección se hace individualmente para cada activo.

#### Valor razonable con cambios en resultados (VRRCR)

Todos los otros activos financieros son medidos a su valor razonable con cambios en resultados.

## Green Tower Properties, Inc.

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

---

#### 3.6.2 Activos financieros

Los activos financieros se clasifican dentro de la siguiente categoría: activos financieros "cuentas por cobrar". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

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

#### 3.6.3 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.

#### 3.6.4 Deterioro de activos financieros

La Administración estima la provisión para deterioro de cuentas por cobrar 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 provisión 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.

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.

#### **Reversión de deterioro**

Si en un período subsecuente, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución pudiera ser objetivamente relacionada con un evento ocurrido después de que el deterioro fue reconocido, la pérdida previamente reconocida por deterioro es reversada reduciendo la cuenta de reserva para cuentas incobrables. El monto de cualquier reversión se reconoce en el estado de ganancia o pérdida.

## Green Tower Properties, Inc.

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

---

Cuando una cuenta por cobrar es incobrable, se cancela contra la reserva para cuentas incobrables. Estas cuentas por cobrar se cancelan después de que todos los procedimientos han sido contemplados y el importe de la pérdida ha sido determinado. Las recuperaciones de los montos previamente dados de baja se acreditan a la reserva.

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

El mobiliario, maquinaria y equipo se presentan al costo, menos la depreciación, amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro si existe. 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 incurrían.

La depreciación y amortización se reconocen en el estado de ganancia o pérdidas, 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

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.

#### 3.8 *Propiedades de inversión*

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para generar alquileres y/o incrementos de valor (incluyendo las propiedades en construcción para tales propósitos) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados durante el período en que se originan.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su venta o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de su uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de su venta.

Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta neta y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

#### 3.9 *Pasivos financieros*

##### 3.9.1 Clasificación como deuda

Los instrumentos de deuda se clasifican como pasivos financieros de acuerdo con el fundamento al arreglo contractual.

## Green Tower Properties, Inc.

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

---

Otros pasivos financieros:

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

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado), en un período más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

#### 3.9.2 Baja en cuentas de pasivos financieros

La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando, y solamente cuando, las obligaciones de la Compañía se liquidan, cancelan o expiran.

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

La Compañía mantiene contratos de arrendamientos en calidad de arrendador con respecto a su propiedad de inversión.

Los alquileres se reconocen por el método de devengado.

El ingreso de alquiler bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al 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.

## Green Tower Properties, Inc.

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

### 3.13 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 \$ 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. 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 cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión.

## 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.

### 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:

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
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	-	-	34,438,623	-	34,438,623
<b>Posición neta</b>	<u>2,058,197</u>	<u>844</u>	<u>(34,438,623)</u>	<u>-</u>	<u>(32,379,582)</u>

## Green Tower Properties, Inc.

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

	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
<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>

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:

	Valor en libros	Flujos no descontados	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
<b>2023</b>						
<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>						
<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.

## Green Tower Properties, Inc.

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

### 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.

	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
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)
	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
<b>2022</b>					
<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.

## Green Tower Properties, Inc.

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

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

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

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.

##### 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).

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>razonable</u>	<u>entradas principales</u>
<b>Activo no financiero</b>				
<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.



## Green Tower Properties, Inc.

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

#### 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%

#### 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.

## Green Tower Properties, Inc.

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

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.

	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%).

## Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros  
por el período 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:

	Septiembre 2023	Septiembre 2022
<b>Activos</b>		
Depósitos a la vista en bancos:		
Cuentas corrientes: (a)		
MMG Bank Corporation	774,448	704,371
Cuentas de ahorros: (b)		
MMG Bank Corporation	99,143	300,000
Cuentas por cobrar relacionadas: (c)		
Green Tower Management Inc.	-	59,338
Otros activos: (d)		
Upper East Development Corp.	-	3,717,000

	30 de septiembre de 2023		30 de septiembre de 2022	
	Tres meses	Doce meses	Tres meses	Doce meses
<b>Ingresos por alquileres (e)</b>				
Morgan & Morgan Legal	B/. 149,543	B/. 770,379	B/. 229,345	B/. 677,877
Morgan & Morgan	130,283	729,903	332,535	1,350,255
MMG Bank Corp.	56,537	279,686	65,430	261,272
MMG Trust, S.A.	17,208	71,601	20,750	82,999
Green Properties International, Inc.	15,985	63,940	-	-
Upper East Development Corp.	5,448	29,963	8,171	32,686
Green Tower Management, Inc.	-	23,978	23,978	95,911
MMG Assets Mangement Corp.	702	2,577	406	2,073
Masco Multiple Accounting Services Corp.	421	1,576	-	-
Quantía AFP Corp.	140	800	-	-
Seguros Morymor, S.A.	-	330	-	-
	<u>B/. 376,267</u>	<u>B/. 1,974,733</u>	<u>B/. 680,615</u>	<u>B/. 2,503,073</u>

	30 de septiembre de 2023		30 de septiembre de 2022	
	Tres meses	Doce meses	Tres meses	Doce meses
<b>Otros Ingresos (f)</b>				
MMG Bank Corp.	B/. 15	2,066	B/. 1,245	2,638

## Green Tower Properties, Inc.

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

Gastos Administrativos y financieros (g)	30 de septiembre de 2023		30 de septiembre de 2022	
	Tres meses	Doce meses	Tres meses	Doce meses
MMG Bank Corp.	B/. 3,300	B/. 275,011	B/. 13,323	B/. 53,799
Green Tower Management, Inc.	171,332	434,691	-	-
Morgan & Morgan Legal	4,270	67,443	2,825	5,268
MMG Asset Management, Corp.	37,500	75,000	-	-
Morgan & Morgan	-	950	9,282	23,303
Quantía AFP Corp.	-	151	201	653
	<u>B/. 216,402</u>	<u>B/. 853,246</u>	<u>B/. 25,631</u>	<u>B/. 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 en bancos con partes relacionadas son producto de cuentas ahorros; devengan intereses mensuales, no tienen fecha de vencimiento.
- (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) Los ingresos corresponden a servicios de alquileres, avalados por contratos con vencimiento promedio a 10 años.
- (f) Los otros ingresos corresponden a intereses ganados sobre cuenta de ahorros.
- (g) Otros gastos corresponden a honorarios profesionales por servicios administrativos, legales, financieros.

## Green Tower Properties, Inc.

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

### 7. Depósitos a la vista en bancos

Los depósitos a la vista en bancos al 30 de septiembre de 2023 se detallan a continuación:

	Septiembre 2023	Septiembre 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)
Depósitos a la vista en bancos para propósitos del estado de flujos de efectivo	1,957,625	967,949

### Garantía colateral

La Compañía mantuvo fondos pignorados por el monto B/.99,143 correspondiente a una obligación garantizada con la empresa Hidro Panamá, S.A. correspondiente hasta dos (2) cuentas mensuales; derivado del suministro de energía. Esta garantía venció el 7 de noviembre de 2022. Al 31 de diciembre de 2022 el monto por B/.99,143 quedó como monto disponible en cuentas corrientes. En enero de 2023 con la renovación del contrato con Hidro Panamá, S.A. se modificó de tener un efectivo restringido en cuenta corriente a una cuenta de ahorro por B/.99,143 a una tasa efectiva de 4.6%.

### 8. Cuentas comerciales por cobrar

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

	Septiembre 2023	Septiembre 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). Para la construcción de las tasas de pérdida esperadas, la Compañía utiliza el juicio de expertos basado en el conocimiento de su negocio con respecto a las pérdidas reconocidas por ella.

## Green Tower Properties, Inc.

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

Al 30 de septiembre de 2023, las cuentas por cobrar comerciales se detallan a continuación:

	Septiembre 2023	Septiembre 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 para cuentas incobrables es el siguiente:

	Septiembre 2023	Septiembre 2022
Saldo al inicio del período	3,392	111,743
Provisión (reversión) del período	(763)	(40,652)
Castigo de cuentas por cobrar	(1,231)	(67,699)
Saldo al final del período	<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 fue determinada como sigue para las cuentas por cobrar:

Rango mora	30 de septiembre de 2023			30 de septiembre de 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	4.02%
31-60	385	21	5.34%	2,799	229	5.34%
61-90	2,622	155	5.93%	54	5	5.93%
151-180	516	46	8.98%	-	-	8.98%
181-365	328	34	10.25%	2,931	532	10.25%
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 período 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:

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

2023	<u>Mobiliario y equipo de cómputo</u>	<u>Total</u>
<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 período terminado el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

2022	<u>Mobiliario</u>	<u>Maquinaria y equipo</u>	<u>Total</u>
<b>Costo</b>			
Saldo al inicio del año	755,834	6,108,475	6,864,309
Adiciones	32,973	-	32,973
Transferencia de mobiliario, maquinaria y equipo (Nota 10)	(372,708)	(6,108,475)	(6,481,183)
Bajas	<u>(5,666)</u>	<u>-</u>	<u>(5,666)</u>
Saldo al final del año	<u>410,433</u>	<u>-</u>	<u>410,433</u>
<b>Depreciación acumulada</b>			
Saldo al inicio del año	431,366	3,144,079	3,575,445
Adiciones	25,828	-	25,828
Transferencia de mobiliario, maquinaria y equipo (Nota 10)	(63,590)	(3,144,079)	(3,207,669)
Bajas	<u>(5,038)</u>	<u>-</u>	<u>(5,038)</u>
Saldo al final del año	<u>388,566</u>	<u>-</u>	<u>388,566</u>
Valor en libros	<u>21,867</u>	<u>-</u>	<u>21,867</u>

(a) La transferencia a propiedades de inversión por el valor neto de \$ 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 renta.

#### 11. Otros activos

Los otros activos al 30 de septiembre de 2023 se resumen a continuación:

	<b>Septiembre 2023</b>	<b>Septiembre 2022</b>
<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 período 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 de 2023, se resumen a continuación:

	Septiembre 2023	Septiembre 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 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 08 de agosto de 2017; de la sociedad Green Tower Properties, Inc. en lo que respecta a lo siguiente:

## Green Tower Properties, Inc.

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

- 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.
- 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 indicadas en el prospecto de bonos inmobiliarios están en cumplimiento por la compañía.

Los bonos por pagar se resumen a continuación:

	Septiembre 2023	Septiembre 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:

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

## Green Tower Properties, Inc.

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

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

	Septiembre 2023	Septiembre 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 de 2023 se resume a continuación:

	Septiembre 2023	Septiembre 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

La provisión para prestaciones laborales al 30 de septiembre de 2023 se detalla a continuación:

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

## Green Tower Properties, Inc.

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

---

### 16. Capital Social:

#### 16.1: 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 solo 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 Sociedad, 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.

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

**D.** La sociedad de Inversión Inmobiliaria 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.

## Green Tower Properties, Inc.

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

Las Acciones comunes se integran de la siguiente manera:

	<b>Total de Acciones</b>	<b>Valor Nominal</b>	<b>Capital Adicional Pagado</b>	<b>Total</b>
Clase "A"	1,000	10,000	-	10,000
Clase "B"	1,648,125	16,481,250	6,212,657	22,693,907
	<u>1,649,125</u>	<u>16,491,250</u>	<u>6,212,657</u>	<u>22,703,907</u>

Con fecha 24 de junio de 2023 la compañía recompro 4,763 acciones a un valor de B/. 29.40 cada acción y dejándolas en tesorerías.

#### 16.2 Dividendos:

Al 30 de septiembre de 2023 se declaró dividendos por B/. 1,485,749 mediante Acta de Junta Directiva del 27 de diciembre de 2022 por B/. 1,135,757.

Mediante Acta de Junta Directiva del 08 de marzo de 2023 se aprobó el pago de los dividendos declarados el 27 de diciembre de 2022 neto de retención de impuesto por B/. 1,022,180 mediante entrega de acciones de 102,218 acciones Clase B o Acciones Participativas con valor nominal de B/. 10.00 cada una a favor de Morymor Real Estate Holding, Inc.

Mediante Acta de Junta Directiva del 09 de marzo de 2023 se declaró dividendos por B/. 349,992 y se autorizó el pago de los dividendos netos de retención de impuestos por B/. 314,300, mediante entrega de acciones de 31,430 acciones Clase B o Acciones Participativas con valor nominal de B/. 10.00 cada una a favor de Morymor Real Estate Holding, Inc.

Mediante Acta de Junta Directiva del 20 de julio de 2023 declaró dividendos a sus accionistas tenedores de Acciones Participativas Clase B registrados al 30 de junio de 2023 por B/. 890,527, pagados el 27 de julio de 2023.

Al 30 de septiembre de 2022 se realizó el pago de dividendos por B/. 300,139 mediante Acta de Junta Directiva del 2 de marzo de 2022.

#### 17. Gastos de salarios y otras remuneraciones

Los gastos de salarios y otras remuneraciones al 30 de septiembre de 2023 se detallan a continuación:

	<b>30 de septiembre de 2023</b>		<b>30 de septiembre de 2022</b>	
	<u>Tres meses</u>	<u>Doce meses</u>	<u>Tres meses</u>	<u>Doce meses</u>
Salarios y otras remuneraciones	B/. -	B/. 27,981	B/. 37,796	B/. 107,465
Otros	(137)	12,969	4,749	21,528
Prestaciones sociales	-	4,023	4,011	14,113
Prima de antigüedad e indemnización	-	581	1,339	2,812
	<u>B/. (137)</u>	<u>B/. 45,554</u>	<u>B/. 47,895</u>	<u>B/. 145,918</u>

## Green Tower Properties, Inc.

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

#### 18. Otros gastos

Al 30 de septiembre de 2023, los otros gastos se resumen a continuación:

	30 de septiembre de 2023		30 de septiembre de 2022	
	Tres Meses	Doce Meses	Tres Meses	Doce Meses
Honorarios profesionales	258,261	1,142,237	72,044	214,297
Reparaciones y mantenimiento	305,189	1,162,813	271,341	1,083,604
Electricidad	(10,360)	86,062	(25,104)	20,064
Certificaciones del Registro Público	233	25,822	-	-
Accesorios y útiles de oficina	(789)	3,326	1,773	4,655
Impuestos	608	13,858	-	13,788
Teléfono, cable e internet	3,077	12,973	2,823	6,630
Incentivos	-	6,000	-	6,900
Suscripciones y membresías	-	1,296	-	1,296
Aseo y limpieza	-	964	115	2,246
Seguros	-	-	-	1,227
Pérdida en descarte de activo fijo	-	-	-	628
Otros gastos	1,136	3,699	1,155	5,756
	<u>557,355</u>	<u>2,459,050</u>	<u>324,147</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 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

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 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, 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.

## Green Tower Properties, Inc.

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

---

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.

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 2022.

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:

## Green Tower Properties, Inc.

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

### 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		

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>

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.



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

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

---

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 revertir el impuesto diferido mantenido al 30 de septiembre de 2022.

#### **20. 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 29 de noviembre 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.

#### **21. 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 29 de noviembre de 2023.

\*\*\*\*\*

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	Avaladora	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-08300000005331	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