

REPUBLICA DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACION
TRIMESTRAL

Trimestre terminado al 31 Diciembre 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 ELECTRONICO DEL EMISOR: **diana.morgan@morimor.com**

DM

JT

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

Para el trimestre al 31 de diciembre 2023 el Emisor registró una disminución en el total de sus activos, pasando de US\$121,878,188 al 30 de septiembre de 2023 a US\$121,353,834 al 31 de diciembre de 2023 debido principalmente a disminución en efectivo.

El principal activo del Emisor constituyó el rubro de propiedad de inversión que asciende a US\$119,013,286 al 31 de diciembre de 2023 o 98% del total de activos a dicha fecha.

El índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) del Emisor es de 1.89 veces al 31 de diciembre de 2023, en diferencia con el 2.08 veces que presentaba para el 30 de septiembre de 2023.

Por el lado de los recursos líquidos del Emisor, el efectivo presentó una disminución ubicándose por los US\$834,389 al 31 de diciembre de 2023, cuando para el cierre a septiembre 2023 era por US\$1,957,625; lo que le representó una disminución de 57%.

B. Recursos de Capital

El total de pasivos, que al 31 de diciembre de 2023 era de US\$36,223,177 que financió el 29% de los activos del Emisor, mientras que el patrimonio US\$85,130,657 financió el 71% de los activos del Emisor.

El nivel de apalancamiento total (total de pasivos / total de patrimonio) del Emisor se mantuvo de 0.42 veces al 30 de septiembre de 2023 a 0.42 veces al 31 de diciembre de 2023. Igualmente, para el periodo los pasivos a largo plazo pasaron de US\$35,438,623 al 30 de septiembre de 2023 a US\$35,442,459 al 31 de diciembre de 2023.

El patrimonio por US\$85,130,657 al 31 de diciembre de 2023, está concentrado principalmente en el capital pagado en un 27%, mientras que la utilidad acumulada representa el 73%.

C. Resultados de las Operaciones

Los ingresos del Emisor aumentaron de US\$1,705,911 al corte del 31 diciembre 2022 a \$1,839,500 al corte del 31 de diciembre de 2023, producto al aumento de ingresos por alquileres.

Los gastos del emisor están dados principalmente por reparación y mantenimiento de US\$365,610 para el periodo al 31 de diciembre de 2023 como de gastos de honorarios profesionales por US\$279,778 para el periodo. En total los gastos generales y administrativos al corte del 31 de diciembre 2023 fueron por un total de US\$696,002 aumentando frente a los gastos por US\$557,925 que evidenciaba a 31 diciembre de 2022.

Para el periodo al 31 de diciembre de 2023, el Emisor presenta una ganancia por US\$610,811 contrario a las ganancias reflejadas para el corte al 31 de diciembre de 2022 por \$278,615

JL

JT

D. Análisis de perspectivas

Se proyecta un crecimiento de la economía panameña para el 2024 de entre un 1.9%, 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 diciembre 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.

JM

JT

RESUMEN FINANCIERO

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



Superintendencia del Mercado de Valores

EMISORES

Formulario F4 - Resumen financiero

Version 1.0

Emisor:	Green Tower Properties SA
Código:	2512
Fecha de Reporte:	2023-12-31

Fundamento legal: Acuerdo 18-2000.

Las campos con asterisco (*) son obligatorios.

A. Presentación Aplicable a Emisores del Sector No Financiero	
ESTADO DE RESULTADOS	
Ventas o Ingresos Totales*	1,859,500.00
Margen Operativo*	0.33
Gastos Generales y Administrativos*	696,002.00
Utilidad o Pérdida Neta*	10,927,478.00
Acciones emitidas y en circulación*	0.00
Utilidad o Pérdida por Acción*	0.00
Depreciación y Amortización*	6,203.00
Utilidad Operativa*	610,811.00
Gastos Financieros*	546,484.00
Utilidad o Pérdida del Período*	610,811.00

BALANCE GENERAL	
Activo Circulante*	1,477,525.00
Activos Totales*	121,353,834.00
Pasivo Circulante*	780,718.00
Deuda a Largo Plazo*	35,442,459.00
Obligaciones en valores*	35,442,459.00
Deuda Total*	36,223,177.00
Pasivos Totales*	36,223,177.00
Acciones Preferidas*	0.00
Capital Pagado*	0.00
Utilidades o Peridas Retenidas*	62,509,152.00
Patrimonio Total*	85,130,657.00
Precio por Acción*	0.00
Dividendo*	0.00

RAZONES FINANCIERAS:	
Total de Activos / Total de Pasivos	3.35
Total de Pasivos / Total de Activos	0.30
Dividendo / Acción emitidas y en Circulación	0.00
Pasivos Totales / Patrimonio	0.43
Deuda Total / Patrimonio	0.43
Capital de Trabajo = Activo Circulante - Pasivo Circulante	696,807.00
Razón Corriente = Activo Circulante / Pasivos Circulante	1.89
Utilidad Operativa / Gastos financieros	1.12
Utilidad Neta / Activos Totales	0.09
Utilidad Neta / Capital Pagado	0.00
Utilidad o Pérdida del Período / Patrimonio Total	0.0072

JT

**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)

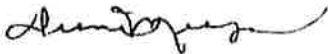
**V PARTE
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

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) y de la Bolsa de Valores de Panama, S.A. (www.panabolsa.com).

FIRMA(S)



Diana Morgan Boyd
Apoderada

DML

JT

Green Tower Properties, Inc.

Informe del Contador Público Autorizado y Estados Financieros Interinos (No Auditados) al primer trimestre del período terminado al 31 de diciembre de 2023.

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

Green Tower Properties, Inc.

Informe del Contador y estados financieros 2023

Contenido	Página
Informe del Contador Público Autorizado	1
Estado de situación financiera	2
Estado de ganancia o pérdida	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 - 32

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 31 de diciembre de 2023, estado de ganancia o pérdida, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo para el primer 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

25 de enero de 2024.
Panamá, República de Panamá

Green Tower Properties, Inc.

Estado de situación financiera
por el período terminado al 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

		2023	2023
	Notas	31 de diciembre (No Auditado)	30 de septiembre (Auditado)
Activos			
Activos corrientes:			
Depósitos a la vista en bancos	6, 7	834,389	1,957,625
Cuentas comerciales por cobrar comerciales	8	333,586	100,018
Cuentas por cobrar partes relacionadas	6	19,844	-
Otros activos	11	289,706	90,483
Total de activos corrientes		<u>1,477,525</u>	<u>2,148,126</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	9	119,013,286	119,013,286
Mobiliario, maquinaria y equipo	10	35,942	42,145
Otros activos	11	827,081	674,631
Total de activos no corrientes		<u>119,876,309</u>	<u>119,730,062</u>
Total de activos		<u>121,353,834</u>	<u>121,878,188</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	12	342,662	269,289
Cuentas por pagar partes relacionadas	6	73,717	21,745
Otros pasivos	14	364,339	738,158
Total de pasivos corrientes		<u>780,718</u>	<u>1,029,192</u>
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar	13	35,442,459	35,438,623
Total de pasivos no corrientes		<u>35,442,459</u>	<u>35,438,623</u>
Total de pasivos		<u>36,223,177</u>	<u>36,467,815</u>
Patrimonio			
Acciones Clase B	15.2	16,538,870	16,538,870
Acciones gerenciales	15.2	10,000	10,000
Acciones en tesorería	15.2	(140,032)	(140,032)
Capital pagado en exceso	15.2	6,212,667	6,212,667
Ganancias acumuladas		62,509,152	62,788,868
Total de patrimonio		<u>85,130,657</u>	<u>85,410,373</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>121,353,834</u>	<u>121,878,188</u>

DM

Green Tower Properties, Inc.

**Estado de ganancia o pérdida
por el período terminado al 31 de diciembre de 2023**

(En balboas)

	Notas	Al 31 de diciembre de 2023		Al 31 de diciembre de 2022	
		Tres meses	Tres meses	Tres meses	Tres meses
		(No Auditado)	(No Auditado)	(No Auditado)	(No Auditado)
Ingresos por alquileres	6	1,855,567	1,855,567	1,699,576	1,699,576
Otros ingresos		3,933	3,933	6,335	6,335
Salarios y otras remuneraciones	16	-	-	(53,583)	(53,583)
Gastos por depreciación	10	(6,203)	(6,203)	(125,558)	(125,558)
Costos financieros		(546,484)	(546,484)	(690,230)	(690,230)
Otros gastos	6, 17	(696,002)	(696,002)	(557,925)	(557,925)
Ganancia del período		610,811	610,811	278,615	278,615

DM

Green Tower Properties, Inc.

Estado de cambios en el patrimonio
por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

	Notas	Acciones comunes	Acciones Participativas	Acciones Gerenciales	Acciones en Tesorería	Impuesto complementario	Ganancias acumuladas	Total
Saldo al 30 de septiembre de 2022 (Auditado)		12,000,000	-	-	-	(45,848)	54,237,666	66,191,818
Ganancia del periodo		-	-	-	-	-	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"	15.1	-	16,538,870	-	-	-	-	16,538,870
Capital pagado en exceso acciones participativas "Clase B"		-	6,212,667	-	-	-	-	6,212,667
Acciones Gerenciales	15.1	-	-	10,000	-	-	-	10,000
Acciones en Tesorería	15.1	-	-	-	(140,032)	-	-	(140,032)
Dividendos declarados	15.2	-	-	-	-	-	(2,376,276)	(2,376,276)
Saldo al 30 de septiembre de 2023 (Auditado)		-	22,751,537	10,000	(140,032)	-	62,788,868	85,410,373
Ganancia del periodo		-	-	-	-	-	610,811	610,811
Dividendos declarados	15.2	-	-	-	-	-	(890,527)	(890,527)
Saldo al 31 de diciembre de 2023 (No Auditado)		-	22,751,537	10,000	(140,032)	-	62,509,152	85,130,657

DM

D.F.

Green Tower Properties, Inc.

Estado de flujos de efectivo por el período terminado al 31 de diciembre de 2023

(En balboas)

		2023	2022
	Notas	31 de diciembre (No Auditado)	31 de diciembre (No Auditado)
Flujos de efectivo en las actividades de operación:			
Ganancia del año		610,811	278,615
Ajustes por:			
Gasto de impuesto sobre la renta			
Costos financieros		546,484	690,000
Gastos por depreciación	10	6,203	125,558
Prima emisión de bonos		(3,339)	(3,339)
Costos emisión de deuda		7,175	7,175
Provisión para prestaciones laborales		-	581
Efectivo restringido		-	99,143
Pérdida en descarte de mobiliario, maquinaria y equipo		-	-
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Aumento en cuentas comerciales por cobrar comercial		(233,568)	(70,252)
(Aumento) disminución en partes relacionadas		(19,844)	794
Aumento en otros activos		(351,673)	(337,679)
Aumento en cuentas comerciales por pagar			
y otras cuentas por pagar		73,373	31,669
Aumento en cuentas por pagar relacionadas		51,972	66,156
Disminución en otros pasivos		(373,819)	(9,095)
Efectivo proveniente de las actividades de operación		<u>313,775</u>	<u>879,326</u>
Intereses pagados		(546,484)	-
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		<u>(232,709)</u>	<u>879,326</u>
Flujos de efectivo en las actividades de inversión:			
Adquisición de mobiliario, maquinaria y equipo	10	-	(1,154)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>-</u>	<u>(1,154)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Dividendos pagados	16	(890,527)	(68,145)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(890,527)</u>	<u>(68,145)</u>
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalente de efectivo		(1,123,236)	810,027
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	6, 7	<u>1,957,625</u>	<u>967,949</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	6, 7	<u>834,389</u>	<u>1,777,976</u>

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

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre 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 período terminado el 31 de diciembre 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 período terminado el 31 de diciembre 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>Contratos de Seguros</i>

DM

D.F.

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

NIIF 17 (incluyendo modificaciones a la NIIF 17 de Junio 2020) Responsabilidad por arrendamiento en una venta y arrendamiento posterior

Modificaciones a la NIIF 16 -

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:

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

- Un cambio en la estimación contable que resulte de nueva información o de nuevos acontecimientos no es la corrección de un error.
- Los efectos de un cambio en un insumo o en una técnica de medición utilizada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no son consecuencia de la corrección de errores de ejercicios anteriores.

Las 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

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

- 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

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.

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

3.4 Moneda funcional

Estos estados financieros son presentados en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar, el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal, la cual se considera como la moneda funcional de la Compañía.

3.5 Efectivo y 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 VRCR:

- 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.

DM.

D.F.

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

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 (VRCR)

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

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

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.

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

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.

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 incurren.

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.

DM

D.F.

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

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.

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 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

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:

	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
Diciembre 2023					
Activos financieros					
Depósitos a la vista en bancos	834,389	-	-	-	834,389
Cuentas comerciales por cobrar	334,984	-	-	-	334,984
	<u>1,169,373</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,169,373</u>
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	-	-	35,442,459	-	35,442,459
Posición neta	<u>1,169,373</u>	<u>-</u>	<u>(35,442,459)</u>	<u>-</u>	<u>(34,273,086)</u>

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
Septiembre 2023					
Activos financieros					
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>
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	-	-	35,438,623	-	35,438,623
Posición neta	<u>2,058,197</u>	<u>844</u>	<u>(35,438,623)</u>	<u>-</u>	<u>(33,379,582)</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
Diciembre 2023						
Pasivos financieros						
Bonos por pagar	35,442,459	44,175,938	2,173,438	2,167,500	39,835,000	-
	<u>35,442,459</u>	<u>44,175,938</u>	<u>2,173,438</u>	<u>2,167,500</u>	<u>39,835,000</u>	<u>-</u>
Septiembre 2023						
Pasivos financieros						
Bonos por pagar	35,438,623	44,722,267	2,173,438	2,167,500	40,381,329	-
	<u>35,438,623</u>	<u>44,722,267</u>	<u>2,173,438</u>	<u>2,167,500</u>	<u>40,381,329</u>	<u>-</u>

4.4 Riesgo operacional

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

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

4.5 Riesgo de mercado

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

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

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
Diciembre 2023					
Activos financieros					
Depósitos a la vista en bancos	834,389	-	-	-	834,389
Total	834,389	-	-	-	834,389
Pasivos financieros					
Bonos por pagar, neto	-	-	35,442,459	-	35,442,459
Total sensibilidad a tasa de interés	834,389	-	(35,442,459)	-	(34,608,070)
	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
Septiembre 2023					
Activos financieros					
Depósitos a la vista en bancos	1,957,625	-	-	-	1,957,625
Total	1,957,625	-	-	-	1,957,625
Pasivos financieros					
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)

DU

P.F.

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

4.6 Administración del riesgo de capital

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

5. Fuentes claves de estimación de incertidumbre

5.1 Fuentes claves de incertidumbre en las estimaciones

5.1.1 Mediciones del valor razonable y procesos de valuación

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

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

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

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).

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entradas principales
	Diciembre 2023	Septiembre 2023		
Activo no financiero				
Propiedades de inversión				
Propiedades de inversión	119,013,286	119,013,286	Nivel 3	Valor de apreciación según demanda

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

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

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

Variables no observadas significativas

- Precio por metro cuadrado del terreno es de B/.2,800 el m² (2022: B/.2,800 el m²), según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.
- El canon de arrendamiento promedio está entre B/.15 a B/.27.50 el m² (2022: B/.15 a B/.27.50 el m²), 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:

Descripción	Valor razonable al 31 de diciembre de 2023	Insumos no observables	Cambios posibles en el insumo	Cambios en el valor razonable +/-
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.

DM

D.F.

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

- El crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor).
- El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si la tasa de ocupación fuera mayor (menor).
- Un leve incremento en la tasa de capitalización usada resultaría en una disminución del valor razonable o viceversa.

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

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

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

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

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

	Diciembre 2023		Septiembre 2023		Jerarquía del valor razonable
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	
Activos financieros					
Depósitos a la vista en bancos	834,389	834,389	1,957,625	1,957,625	Nivel 3
Cuentas comerciales por cobrar	334,984	334,984	101,416	101,416	Nivel 3
Total de activos financieros	<u>1,169,373</u>	<u>1,169,373</u>	<u>2,059,041</u>	<u>2,059,041</u>	
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	35,442,459	35,401,124	35,438,623	35,392,465	Nivel 2
Total de pasivos financieros	<u>35,442,459</u>	<u>35,401,124</u>	<u>35,438,623</u>	<u>35,392,465</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 31 de diciembre de 2023 de 6.19% (2022: 7.57%).

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre 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:

	Diciembre 2023	Septiembre 2023
Activos		
Depósitos a la vista en bancos:		
Cuentas corrientes: (a)		
MMG Bank Corporation	484,921	774,448
Cuentas de ahorros: (b)		
MMG Bank Corporation	99,143	99,143
Cuentas por cobrar relacionadas: (c)		
MMG Bank & Corp.	7,025	-
Green Properties International, Inc.	6,248	-
MMG Trust, S.A.	5,595	-
Masco Multiple Accounting Services Corp.	451	-
MMG Asset Management Corp.	450	-
Quantia AFP Corp.	75	-
	19,844	-
Pasivos		
Cuentas por pagar relacionadas: (d)		
Green Tower Management, Inc.	73,717	21,745

	31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
	Tres meses	Tres meses	Tres meses	Tres meses
Ingresos por alquileres (e)				
Morgan & Morgan	B/. 228,999	B/. 228,999	B/. 214,741	B/. 214,741
Morgan & Morgan Legal	190,506	190,506	180,615	180,615
MMG Bank Corp.	82,774	82,774	64,403	64,403
Green Properties International Inc.	23,978	23,978	-	-
MMG Trust, S.A.	16,112	16,112	20,529	20,529
Upper East Development Corp.	8,172	8,172	8,172	8,172
MMG Assets Mangement Corp.	1,263	1,263	221	221
Masco Multiple Accountin Services Corp.	633	633	-	-
Quantia-AFP. Corp	210	210	-	-
Green Tower Management, Inc.	-	-	23,978	23,978
	B/. 552,647	B/. 552,647	B/. 512,659	B/. 512,659

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

	31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
	Tres meses	Tres meses	Tres meses	Tres meses
Otros Ingresos (f)				
MMG Bank Corp.	B/. 594	594	B/. 2,051	2,051

	31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
	Tres meses	Tres meses	Tres meses	Tres meses
Gastos Administrativos y financieros (g)				
Green Tower Management Inc.	B/. 178,164	B/. 178,164	B/. -	B/. -
MMG Asset management Corp.	37,500	37,500	-	-
MMG Bank Corp.	11,925	11,925	46,186	46,186
Morgan & Morgan Legal	2,935	2,935	4,044	4,044
Quantía AFP Corp.	-	-	50	50
	<u>B/. 230,524</u>	<u>B/. 230,524</u>	<u>B/. 50,280</u>	<u>B/. 50,280</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 ingresos corresponden a servicios de alquileres, avalados por contratos con vencimiento promedio a 10 años.
- (e) Los otros ingresos corresponden a intereses ganados sobre cuenta de ahorros.
- (f) 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 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

7. Depósitos en bancos

Los depósitos en banco al 31 de diciembre se detallan a continuación:

	Diciembre 2023	Septiembre 2023
Cuentas de ahorro	348,297	1,183,140
Cuentas corrientes	486,092	774,485
Total	<u>834,389</u>	<u>1,957,625</u>

Garantía colateral

La Compañía mantuvo fondos pignoralos 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 comerciales por cobrar al 31 de diciembre se detallan a continuación:

	Diciembre 2023	Septiembre 2023
Comerciales	334,984	101,416
Provisión para cuentas incobrables	<u>(1,398)</u>	<u>(1,398)</u>
	<u>333,586</u>	<u>100,018</u>

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.

DM

D.F.

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar comerciales se detallan a continuación:

	Diciembre 2023	Septiembre 2023
Corriente	203,699	82,165
31 a 90 días	124,281	15,785
Más de 90 días	7,004	3,466
	<u>334,984</u>	<u>101,416</u>

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

	Diciembre 2023	Septiembre 2023
Saldo al inicio del año	1,398	3,392
Reversiones de provisión del año	-	(763)
Castigo de cuentas por cobrar	-	(1,231)
Saldo al final del año	<u>1,398</u>	<u>1,398</u>

9. Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre, la propiedad de inversión se detalla a continuación:

	Diciembre 2023	Septiembre 2023
Valor razonable		
Propiedades de inversión terminadas	<u>119,013,286</u>	<u>119,013,286</u>
	Diciembre 2023	Septiembre 2023
Saldo al inicio del año	119,013,286	109,207,075
Más:		
Adquisición de bien inmueble	-	3,717,000.00
Mejoras a la propiedad de inversión	-	607,724
	<u>-</u>	<u>4,324,724</u>
Ganancia (pérdida) en avalúo de propiedad de inversión	<u>-</u>	<u>5,481,487</u>
Saldo al final del año	<u>119,013,286</u>	<u>119,013,286</u>

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

10. Mobiliario, maquinaria y equipo

Diciembre 2023	<u>Mobiliario y equipo de cómputo</u>	<u>Total</u>
Costo		
Saldo al inicio del año	454,084	454,084
Adiciones	-	-
Saldo al final del período	<u>454,084</u>	<u>454,084</u>
Depreciación acumulada		
Saldo al inicio del año	411,939	411,939
Adiciones	6,203	6,203
Saldo al final del período	<u>418,142</u>	<u>418,142</u>
Valor en libros	<u>35,942</u>	<u>35,942</u>
Septiembre 2023	<u>Mobiliario y equipo de cómputo</u>	<u>Total</u>
Costo		
Saldo al inicio del año	410,433	410,433
Adiciones	43,651	43,651
Saldo al final del período	<u>454,084</u>	<u>454,084</u>
Depreciación acumulada		
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>

DM

D.F.

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

11. Otros activos

Los otros activos al 31 de diciembre se resumen a continuación:

	Diciembre 2023	Septiembre 2023
Corrientes:		
Impuesto sobre la renta anticipado	86,800	86,800
Impuesto de inmuebles anticipado	202,906	3,683
	<u>289,706</u>	<u>90,483</u>
No corrientes:		
Adelanto a compra de activo (Véase Nota 6)	-	-
Adelanto a proveedores (a)	790,252	637,802
Obras de arte al costo	36,829	36,829
	<u>827,081</u>	<u>674,631</u>

(a) La Compañía mantiene adelantos a proveedores en concepto de mejoras en proceso realizada a la propiedad, que al 31 de diciembre de 2023 no fueron terminadas, por lo tanto, no pueden ser capitalizadas.

12. Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre, se resumen a continuación:

	Diciembre 2023	Septiembre 2023
Servicios públicos por pagar	300,813	248,332
Cuentas comerciales por pagar	21,957	18,552
Honorarios por pagar	19,892	2,405
	<u>342,662</u>	<u>269,289</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.

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

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:

- 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 descritas en la Sección III.A. Numeral 34 indicadas en el prospecto de bonos inmobiliarios están en cumplimiento por la Compañía.

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

Los bonos por pagar se resumen a continuación:

	Diciembre 2023	Septiembre 2023
Emisión pública - Serie A con tasa de interés de 6% y vencimiento en septiembre de 2027	20,500,000	20,500,000
Emisión pública - Serie B con tasa de interés de 6.25% y vencimiento en septiembre de 2027	15,000,000	15,000,000
Total de bonos por pagar	35,500,000	35,500,000
Más:		
Prima de emisión	50,084	53,423
Menos:		
Costo de emisión de deuda	107,625	114,800
	<u>35,442,459</u>	<u>35,438,623</u>
Porción no corriente	<u>35,442,459</u>	<u>35,438,623</u>

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

	Diciembre 2023	Septiembre 2023
Año 2027	<u>35,500,000</u>	<u>35,500,000</u>
Total de pagos futuros	<u>35,500,000</u>	<u>35,500,000</u>

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

	Diciembre 2023	Septiembre 2023
Saldo neto al inicio del año	35,438,623	44,923,279
Redenciones	-	(9,500,000)
Amortización de costo de emisión de deuda	7,175	28,700
Amortización de prima de emisión	(3,339)	(13,356)
Saldo al final del año	<u>35,442,459</u>	<u>35,438,623</u>

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

14. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos al 31 de diciembre se resume a continuación:

	Diciembre 2023	Septiembre 2023
Intereses por pagar (bonos)	-	546,329
Gastos acumulados por pagar	83,942	126,911
Depósitos de Garantías (clientes)	54,497	39,194
Impuestos de ITBMS por pagar	19,407	24,703
Adelanto de clientes	206,493	1,021
	<u>364,339</u>	<u>738,158</u>

15. Capital social

15.1 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.

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

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

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

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

Las acciones comunes se integran de la siguiente manera:

	Total de Acciones	Valor Nominal	Capital Adicional Pagado	Total
Clase "A"	1,000	10,000	-	10,000
Clase "B"	1,648,125	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.

15.2 Dividendos

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía declaró y pago dividendos totales por B/.890,527 (2023: B/.2,376,276).

- Acta de Junta Directiva del 27 de octubre de 2023, por medio de la cual se aprobaron dividendos por B/.890,527, pagados a sus accionistas tenedores de Acciones Participativas Clase B registrados al 30 de septiembre de 2023.

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

16. Gastos de salarios y otras remuneraciones

Los gastos de salarios y otras remuneraciones al 31 de diciembre se detallan a continuación:

	31 de diciembre 2023		31 de diciembre 2022	
	Tres meses	Tres meses	Tres meses	Tres meses
Salarios y otras remuneraciones	B/. -	B/. -	B/. 27,981	B/. 27,981
Otros	-	-	20,998	20,998
Prestaciones sociales	-	-	4,023	4,023
Prima de antigüedad e indemnización	-	-	581	581
	<u>B/. -</u>	<u>B/. -</u>	<u>B/. 53,583</u>	<u>B/. 53,583</u>

17. Otros gastos

Al 31 de diciembre los otros gastos se detallan a continuación:

	31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
	Tres Meses	Tres Meses	Tres Meses	Tres Meses
Reparaciones y mantenimiento	365,610	365,610	311,238	311,238
Honorarios profesionales	279,778	279,778	200,732	200,732
Electricidad	38,294	38,294	27,709	27,709
Aseo y limpieza	4,535	4,535	337	337
Teléfono, cable e internet	3,967	3,967	2,376	2,376
Impuestos	3,731	3,731	5,561	5,561
Accesorios y útiles de oficina	87	87	2,758	2,758
Incentivos	-	-	6,000	6,000
Otros gastos	-	-	1,214	1,214
	<u>696,002</u>	<u>696,002</u>	<u>557,925</u>	<u>557,925</u>

DM

D.F.

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

18. 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.

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,

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

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 2023, 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).

Al 31 de diciembre 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.

19. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Green Tower Properties, Inc., por el período terminado el 31 de diciembre de 2023, fueron aprobados por la Junta Directiva de la Compañía el 25 de enero de 2024.

DM

D.F.

Panamá, 15 de enero de 2024

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 31 de diciembre de 2023, la siguiente información a saber:

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

Tipo de Garantía	No. Operación	Cantidad	Saldo / Valor de Mercado	Avaluadora	Fecha del Avalúo
Cuenta de Ahorros	50-333-00720-9		21,300.35		
Cuenta de Ahorros	50-333-00722-1		50,326.65		
Cuenta de Ahorros	50-333-00721-5		177,527.10		
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
Total			121,884,154.10		

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:

DM

ST

Propietario	Detalle de Fincas	Descripción	Fecha de Vencimiento -1
Green Tower Properties Inc.	471492	Acino Latino-Americana, S.A.	01/05/2025
Green Tower Properties Inc.	471475, 471476	Panamá Vaults Corp.	01/12/2024
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	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 Servics, 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.	471478	CIFI	31/12/2027
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.	22/09/2026
Green Tower Properties Inc.	471499	Industrial And Commercial Bank of China	01/04/2025
Green Tower Properties Inc.	471479, 471471, 471581, 471504, 471505	Morgan & Morgan Legal	01/03/2028
Green Tower Properties Inc.	471503 - oficina 14	MMG Trust, S.A.	01/03/2028
Green Tower Properties Inc.	471503	Morgan & Morgan	01/03/2028
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:

jun-23	sep-23	dic-23
343%	343%	343%

Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.



Yuriko Uno
Gerente Sr. de Fideicomiso Operaciones



Dayana Vega
VP de Fideicomisos