

REPUBLICA DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACION
TRIMESTRAL

Trimestre terminado al 31 Marzo 2026

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@mormor.com*

DM

JT

I PARTE

I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. *Liquidez*

Para el trimestre al 31 de marzo de 2026 el Emisor registró una disminución en el total de sus activos, pasando de US\$126,937,503 al 30 de septiembre de 2025 a US\$123,932,972 al 31 de marzo de 2026 debido principalmente a la venta de un bien inmueble y repago de deuda financiera.

El principal activo del Emisor constituyó el rubro de propiedad de inversión que asciende a US\$119,126,936.31 de marzo de 2026 o 96% del total de activos a dicha fecha.

El Índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) del Emisor es de 12.20 veces al 31 de marzo de 2026, en diferencia con el 5.83 veces que presentaba para el 30 de septiembre de 2025.

Por el lado de los recursos líquidos del Emisor, el efectivo aumento ubicándose por los US\$4,197,053 al 31 de marzo de 2026, cuando para el cierre a septiembre 2025 era por US\$616,269, principalmente por la venta de bien inmueble.

B. *Recursos de Capital*

El total de pasivos, que al 31 de marzo de 2026 era de US\$35,842,421 que financió el 29% de los activos del Emisor, mientras que el patrimonio US\$88,090,551 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 2025 a 0.41 veces al 31 de marzo de 2026. Igualmente, para el periodo los pasivos a largo plazo pasaron de US\$36,148,523 al 30 de septiembre de 2025 a US\$35,476,984 al 31 de marzo de 2026.

El patrimonio por US\$88,090,551 al 31 de marzo de 2026, está concentrado principalmente en la utilidad acumulada representa el 74% y en "Acciones B" que representa un 18%.

C. *Resultados de las Operaciones*

Los ingresos del Emisor aumentaron de US\$4,102,095 al corte del 31 de marzo de 2025 a \$4,136,619 al corte del 31 de marzo de 2026, producto al aumento de ingresos por alquileres.

Los gastos del emisor están dados principalmente por reparación y mantenimiento de US\$315,584 para el periodo al 31 de marzo de 2026 como de gastos de honorarios profesionales por US\$804,388 para el periodo. En total los gastos generales y administrativos al corte del 31 de marzo 2026 fueron por un total de US\$1,740,518 aumentando frente a los gastos por US\$1,437,257 que evidenciaba a 31 de marzo de 2025.

Para el periodo al 31 de marzo de 2026, el Emisor presenta una ganancia por US\$1,286,256 contrario a las ganancias reflejadas para el corte al 31 de marzo de 2025 por \$1,537,087.

D. Análisis de perspectivas

Se proyecta un crecimiento de la economía panameña para el 2026 de entre un 4.2%, según afirman la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), la Cámara de Comercio e Industrias de Panamá y varios economistas locales.

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

II. HECHOS O CAMBIOS DE IMPORTANCIA

A. Contratos de Arrendamiento

Al cierre del trimestre terminado el 31 de marzo de 2026, treinta (30) compañías presentan contratos de arrendamientos para espacio en MMG Tower, la mayoría de ellos ya con presencia física en el edificio.

Las compañías que ya presentan contratos son las siguientes, Morgan & Morgan, Morgan & Morgan Legal, MMG Trust, Masco Multiple, MMG Bank Corp., UBS, MSD Panama, Marco Aldany, Green Properties International (BURO), Café Unido, Panama Vaults, Restaurante Atope, Productos Roche Panama, Pandora Jewelry, Novo Nordisk, Huawei Technologies, Steel Case, Acino Latinamericano, CIFI, Novartis, Alcon, Duffort Holdings, ICBC, Aleph Group, Grupo Financiero GNB, DHL, Megalab, Estivanel International, Medline Panama, Farmhouse.

dm

ST

RESUMEN FINANCIERO

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

ESTADO DE RESULTADOS	
Ventas o Ingresos Totales	2,036,854.00
Margen Operativo	0.38
Gastos Generales y Administrativos	719,752.00
Utilidad o Pérdida Neta	5,769,612.00
Acciones emitidas y en circulación	1,649,124.00
Utilidad o Pérdida por Acción	0.47
Depreciación y Amortización	2,939.00
Utilidad Operativa	774,643.00
Gastos Financieros	539,420.00
Utilidad o Pérdida del Periodo	774,643.00

BALANCE GENERAL	
Activo Circulante	4,459,447.00
Activos Totales	123,932,972.00
Pasivo Circulante	365,437.00
Deuda a Largo Plazo	35,476,984.00
Obligaciones en valores	35,476,984.00
Deuda Total	35,476,984.00
Pasivos Totales	35,842,421.00
Acciones Preferidas	0.00
Capital Pagado	0.00
Utilidades o Peridas Retenidas	65,489,046.00
Patrimonio Total	88,090,551.00
Precio por Acción	29.40
Dividendo	1,781,054.00

RAZONES FINANCIERAS:	
Total de Activos / Total de Pasivos	3.46
Total de Pasivos / Total de Activos	0.29
Dividendo / Acción emitidas y en Circulación	1.08
Pasivos Totales / Patrimonio	0.41
Deuda Total / Patrimonio	0.40
Capital de Trabajo = Activo Circulante - Pasivo Circulante	4,094,010.00
Razón Corriente = Activo Circulante / Pasivos Circulante	12.20
Utilidad Operativa / Gastos financieros	1.44
Utilidad Neta / Activos Totales	0.05
Utilidad Neta / Capital Pagado	0.00
Utilidad o Pérdida del Periodo / Patrimonio Total	0.0088

**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 Services 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

Green Tower Properties, Inc.

Informe del Contador Público Autorizado y Estados Financieros Interinos (No Auditados) al segundo trimestre del período terminado al 31 de marzo de 2026.

"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 2026

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 - 35

DM

M.S.

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 marzo de 2026, estado de ganancia o pérdida, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo para el segundo 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. Mario Santillana
Contador Público Autorizado
No. 0375-2018

5 de mayo de 2026
Panamá, República de Panamá

sm

Green Tower Properties, Inc.
Estado de situación financiera
por el período terminado al 31 de Marzo de 2026
(En balboas)

		2026	2025
		31 de Marzo	30 de septiembre
	Notas	(No Auditado)	(Auditado)
Activos			
Activos corrientes:			
Depósitos a la vista en bancos	6, 7	2,809,609	616,269
Depósitos a plazo fijo	6	1,387,444	-
Cuentas comerciales por cobrar	8	164,355	151,303
Cuentas por cobrar partes relacionadas	6	28	-
Activos no corrientes disponibles para la venta	9	-	5,567,391
Otros activos	12	98,011	98,011
Total de activos corrientes		<u>4,459,447</u>	<u>6,432,974</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	10	119,126,936	119,086,666
Mobiliario, maquinaria y equipo	11	7,554	13,708
Otros activos	12	339,035	304,155
Total de activos no corrientes		<u>119,473,525</u>	<u>119,404,529</u>
Total de activos		<u>123,932,972</u>	<u>125,837,503</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Cuentas comerciales por pagar	13	44,859	106,551
Cuentas por pagar partes relacionadas	6	21,888	9,876
Adelantos de clientes	6, 9	-	556,739
Préstamos por pagar	6, 14	-	187,544
Otros pasivos	16	298,690	242,921
Total de pasivos corrientes		<u>365,437</u>	<u>1,103,631</u>
Pasivos no corrientes:			
Préstamos por pagar	6, 14	-	679,211
Bonos por pagar	15	35,476,984	35,469,312
Total de pasivos no corrientes		<u>35,476,984</u>	<u>36,148,523</u>
Total de pasivos		<u>35,842,421</u>	<u>37,252,154</u>
Patrimonio			
Acciones Clase B	17	16,538,870	16,538,870
Acciones gerenciales	17	10,000	10,000
Acciones en tesorería	17	(140,032)	(140,032)
Capital pagado en exceso		6,212,667	6,212,667
Ganancias acumuladas		65,469,046	65,963,844
Total de patrimonio		<u>88,090,551</u>	<u>88,585,349</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>123,932,972</u>	<u>125,837,503</u>

Green Tower Properties, Inc.
Estado de ganancia o pérdida
por el periodo terminado al 31 de marzo de 2026
(En balboas)

	Notas	Para los seis meses terminados al 31 de marzo de		Para los tres meses terminados de enero a marzo	
		2026 (No Auditado)	2025 (No Auditado)	2026 (No Auditado)	2025 (No Auditado)
Ingresos por alquileres	6	4,115,715	4,086,186	2,020,822	2,096,515
Otros ingresos	6	20,904	15,909	16,132	3,734
Gastos por depreciación	11	(6,154)	(11,404)	(2,939)	(7,400)
Costos financieros	6	(1,103,691)	(1,118,367)	(539,420)	(552,530)
Otros gastos	6, 18	(1,740,518)	(1,437,257)	(719,752)	(702,491)
Ganancia del período		1,286,256	1,537,067	774,843	837,828

dm

M.S.

Green Tower Properties, Inc.

Estado de cambios en el patrimonio
por el período terminado al 31 de Marzo de 2026
(En balboas)

	Notas	Acciones Participativas	Acciones Gerenciales	Acciones en Tesorería	Ganancias acumuladas	Total
Saldo al 30 de septiembre de 2024 (Auditado)		22,751,537	10,000	(140,032)	63,766,341	86,377,846
Ganancia del período		-	-	-	5,789,612	5,789,612
Dividendos declarados	17.2	-	-	-	(3,562,109)	(3,562,109)
Saldo al 30 de septiembre de 2025 (Auditado)		22,751,537	10,000	(140,032)	65,963,844	88,585,349
Ganancia del período		-	-	-	1,286,256	1,286,256
Dividendos declarados	17.2	-	-	-	(1,781,054)	(1,781,054)
Saldo al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)		22,751,537	10,000	(140,032)	65,469,046	88,090,551

Green Tower Properties, Inc.

**Estado de flujos de efectivo
por el período terminado al 31 de Marzo de 2026**

(En balboas)

	Notas	2026 31 de marzo (No Auditado)	2025 31 de marzo (No Auditado)
Flujos de efectivo en las actividades de operación:			
Ganancia del período		1,286,256	1,537,067
Ajustes por:			
Costos financieros		1,103,691	1,116,367
Gastos por depreciación	11	6,154	11,404
Prima emisión de bonos	15	(6,678)	(6,678)
Costos emisión de deuda	15	14,350	14,350
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
(Aumento) disminución en cuentas comerciales por cobrar		(13,052)	92,289
(Aumento) disminución en partes relacionadas		(28)	1,254
(Aumento) disminución en otros activos	12	(34,880)	429,565
Disminución en cuentas comerciales por pagar	13	(61,692)	(58,204)
Aumento en cuentas por pagar relacionadas		12,012	88,201
Disminución en adelanto de clientes	9	(556,739)	-
Aumento en otros pasivos	16	55,769	126,680
Efectivo proveniente de las actividades de operación		1,805,163	3,352,295
Intereses pagados		(1,103,691)	(1,116,367)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		701,472	2,235,928
Flujos de efectivo en las actividades de inversión:			
Depósitos a plazo fijo	6	(1,387,444)	-
Adquisición de propiedad de inversión	10	(40,270)	(474,182)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(1,427,714)	(474,182)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Venta de activos disponibles para la venta	9	5,567,391	-
Financiamiento recibido		-	577,343
Pagos a préstamos	14	(866,755)	(558,361)
Dividendos pagados	17	(1,781,054)	(1,781,056)
Efectivo proveniente (utilizado) en las actividades de financiamiento		2,919,582	(1,762,074)
Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalente de efectivo		2,193,340	(328)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del período	6, 7	615,269	529,688
Efectivo y equivalente de efectivo al final del período	6, 7	2,809,609	529,360

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 marzo de 2026 (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 de Panamá resolvió registrar a Green Tower Properties, Inc. como Sociedad de Inversión Inmobiliaria, simple, cerrada y la autorización de registros para oferta pública de hasta Tres Millones (3,000,000) Acciones Clase B, con un valor nominal de diez dólares (B/.10.00), cada una, cuya fecha de oferta es el 27 de marzo de 2023.

2. Adopción de Normas NIIF de Contabilidad nuevas y modificadas

a. Normas NIIF de Contabilidad nuevas y modificadas ("NIIF" o "NIC") que son obligatorias para el año en curso

En el período, la Compañía ha aplicado enmiendas a las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera ("IASB" por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

Modificaciones a la NIC 7 – Estado de Flujos de Efectivo y a la NIIF 7 – Instrumentos Financieros: Información a revelar sobre Acuerdos de Financiamiento de Proveedores.

La Compañía ha adoptado las enmiendas a la NIC 7 y a la NIIF 7 tituladas Acuerdos de Financiamiento de Proveedores por primera vez en el año en curso.

Las modificaciones añaden un objetivo de revelación a la NIC 7 que establece que una entidad está obligada a revelar información sobre sus acuerdos financieros con proveedores que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los efectos de dichos acuerdos sobre los pasivos y flujos de efectivo de la entidad. Además, se modifica la NIIF 7 para añadir los acuerdos de financiamiento de proveedores como ejemplo dentro de los requisitos para revelar información sobre la exposición de una entidad a la concentración del riesgo de liquidez.

Las modificaciones contienen disposiciones transitorias específicas para el primer período anual de presentación de informes en el que la Compañía aplica las modificaciones. De acuerdo con las disposiciones transitorias, una entidad no está obligada a revelar:

- Información comparativa de los períodos sobre los que se informa presentados antes del comienzo del ejercicio anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez dichas modificaciones.
- La información requerida por la NIC 7:44H (b)(ii)–(iii) al comienzo del ejercicio anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez dichas modificaciones.

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros
por el periodo terminado el 31 de marzo de 2026
(En balboas)

Modificaciones a la NIC 1 – Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes

La Compañía ha adoptado las enmiendas a la NIC 1, publicadas en enero de 2020, por primera vez en el año en curso.

Las modificaciones afectan únicamente la presentación de los pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no el importe o momento de reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o a la información revelada sobre esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes está basada en los derechos que existen al final del periodo sobre el que se informa, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo, explican que los derechos existen si se cumplen los convenios financieros (covenants) al final del periodo sobre el que se informa, e introducen una definición de "liquidación" para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Modificaciones a la NIC 1 – Pasivos no corrientes con convenios financieros

La Compañía ha adoptado las modificaciones a la NIC 1, publicadas en noviembre de 2022, por primera vez en el año en curso.

Las enmiendas especifican que sólo los convenios financieros que una entidad está obligada a cumplir en o antes del final del periodo sobre el que se informa, afectan al derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa (y por lo tanto deben tenerse en cuenta al evaluar la clasificación del pasivo como corriente o no corriente). Dichos convenios financieros afectan si los derechos existen al final del periodo sobre el que se informa, incluso si el cumplimiento del convenio financiero se evalúa sólo después de la fecha sobre la que se informa (por ejemplo, un convenio financiero basado en la situación financiera de la entidad en la fecha de reporte en el que se evalúa el cumplimiento con fecha posterior a la fecha de reporte).

El IASB también especifica que el derecho a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa no se ve afectado si una entidad sólo tiene que cumplir con un convenio financiero después del periodo sobre el que se informa. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo está sujeto a que la entidad cumpla con los convenios financieros dentro de los doce meses posteriores al periodo sobre el que se informa, la entidad revelará información que permita a los usuarios de los estados financieros comprender el riesgo de que los pasivos sean reembolsables dentro de los doce meses posteriores al periodo sobre el que se informa. Esto incluiría información sobre los convenios financieros (incluyendo la naturaleza de los convenios financieros y cuándo se requiere que la entidad los cumpla), el importe en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si los hubiere, que indiquen que la entidad puede tener dificultades para cumplir con los convenios financieros.

Enmiendas a la NIIF 16 – Arrendamientos – Pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento posterior

La Compañía ha adoptado las enmiendas a la NIIF 16 por primera vez en el año en curso.

Las enmiendas a la NIIF 16 añaden requisitos de valuación posteriores para las transacciones de venta y arrendamiento posterior que satisfacen los requisitos de la NIIF 15 Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes que se contabilizarán como una venta. Las modificaciones exigen que el vendedor-arrendatario determine "pagos de arrendamiento" o "pagos de arrendamiento revisados" de manera que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso retenido por

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de marzo de 2026 (En balboas)

el vendedor-arrendatario, después de la fecha de inicio.

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

Como parte de las enmiendas, el IASB modificó un Ejemplo Ilustrativo en la NIIF 16 y agregó un nuevo ejemplo para ilustrar la medición posterior de un activo por derecho de uso y 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.

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

b. Normas NIIF nuevas y modificadas que aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas NIIF de Contabilidad nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas:

Enmiendas a la NIC 21	<i>Falta de intercambiabilidad</i>
Enmiendas a NIIF 9 y NIIF 7	<i>Enmienda a la clasificación y medición de instrumentos financieros</i>
NIIF 18	<i>Presentación y revelaciones en los estados financieros</i>
NIIF 19	<i>Subsidiarias sin responsabilidad pública: divulgaciones</i>

La Administración está evaluando el impacto de estas normas en la información a revelar de los estados financieros para el año en que entran en vigencia.

Enmiendas a la NIC 21 – Los efectos de las variaciones en los tipos de cambio referente a falta de intercambiabilidad

Las enmiendas especifican cómo evaluar si una moneda es intercambiable y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.

Las enmiendas establecen que una moneda es intercambiable con otra moneda cuando una entidad es capaz de obtener la otra moneda dentro de un marco de tiempo que permite una demora administrativa normal y a través de un mecanismo de mercado o cambio en el que una transacción de cambio crearía derechos y obligaciones exigibles.

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de marzo de 2026 (En balboas)

Una entidad evalúa si una moneda es intercambiable con otra moneda en una fecha de medición y para un propósito específico. Si una entidad no es capaz de obtener más que una cantidad insignificante de la otra moneda en la fecha de medición para el propósito especificado, la moneda no es intercambiable a la otra moneda.

La evaluación de si una moneda es intercambiable por otra depende de la capacidad de la entidad para obtener la otra moneda y no de su intención o decisión de hacerlo.

Cuando una moneda no es intercambiable con otra moneda en una fecha de medición, se requiere que la entidad estime el tipo de cambio de esa fecha. El objetivo de una entidad al estimar el tipo de cambio es reflejar la tasa a la que tendría lugar una transacción ordenada en la fecha de medición entre participantes del mercado en las condiciones económicas prevalecientes.

Las modificaciones no especifican cómo una entidad estima el tipo de cambio al contado para cumplir este objetivo. Una entidad puede utilizar un tipo de cambio observable sin ajuste u otra técnica de estimación. Ejemplos de un tipo de cambio observable incluyen:

- Un tipo de cambio al contado para un propósito distinto de aquel para el cual una entidad evalúa la intercambiabilidad.
- El primer tipo de cambio al que una entidad puede obtener la otra moneda para el propósito especificado después de que se restablezca la intercambiabilidad de la moneda (primer tipo de cambio subsiguiente).

Una entidad que utilice otra técnica de estimación podrá utilizar cualquier tipo de cambio observable—incluidos los tipos de cambio de transacciones en mercados o mecanismos de cambio que no creen derechos y obligaciones exigibles— y ajustar ese tipo de cambio, según sea necesario, para cumplir con el objetivo establecido anteriormente.

Cuando una entidad estima un tipo de cambio al contado debido a que una moneda no es intercambiable con otra moneda, se requiere que la entidad revele información que permita a los usuarios de sus estados financieros comprender cómo el hecho de que la moneda no sea intercambiable a otra moneda afecta, o se espera que afecte, el rendimiento financiero, la posición financiera y los flujos de efectivo de la entidad.

Las enmiendas añaden un nuevo apéndice como parte integrante de la NIC 21. El apéndice incluye orientación para la aplicación de los requisitos introducidos por las enmiendas. Las enmiendas también añaden nuevos Ejemplos Ilustrativos que acompañan a la NIC 21, que ilustran cómo una entidad podría aplicar algunos de los requisitos en situaciones hipotéticas basadas en los hechos limitados presentados.

Además, el IASB realizó modificaciones consecuentes a la NIIF 1 para alinearse con la NIC 21 revisada y hacer referencia a ella para evaluar la intercambiabilidad.

Las modificaciones son efectivas para los períodos de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025, y se permite su aplicación anticipada. No se permite a una entidad aplicar las modificaciones de forma retroactiva. En su lugar, se requiere que una entidad aplique las disposiciones transitorias específicas incluidas en las enmiendas.

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de marzo de 2026
(En balboas)

Enmiendas a NIIF 9 y NIIF 7 – Enmiendas a la clasificación y medición de instrumentos financieros

El 30 de mayo de 2024, el IASB emitió modificaciones específicas a la NIIF 9 – Instrumentos financieros y a la NIIF 7 – Instrumentos financieros: Información a revelar para responder a las preguntas recientes que surgen en la práctica, e incluir nuevos requerimientos no solo para las instituciones financieras sino también para las entidades corporativas. Estas modificaciones: (a) aclaran la fecha de reconocimiento y baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo; (b) aclaran y agregan más orientación para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio de pagos únicamente de capital e intereses (SPPI, por sus siglas en inglés); (c) agregan nuevas revelaciones para ciertos instrumentos con términos contractuales que pueden cambiar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos financieros con características vinculadas al logro de objetivos ambientales, sociales y de gobernanza); y (d) actualizan las revelaciones para los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable a través de otro resultado integral (FVOCI, por sus siglas en inglés). Las modificaciones en (b) son más relevantes para las instituciones financieras, pero las modificaciones en (a), (c) y (d) son relevantes para todas las entidades. Las modificaciones a las NIIF 9 y NIIF 7 entrarán en vigor para los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, y se permite su aplicación anticipada sujeta a cualquier proceso de aprobación.

NIIF 18 – Presentación y revelación en estados financieros

La NIIF 18 sustituye a la NIC 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la NIC 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la NIC 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la NIIF 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la NIC 7 y a la NIC 33 Ganancias por Acción.

La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.

Se requiere que una entidad aplique la NIIF 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la NIC 7 y a la NIC 33, así como las enmiendas a la NIC 8 revisada y a la NIIF 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la NIIF 18. La NIIF 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

NIIF 19 – Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar

La NIIF 19 permite a una subsidiaria elegible, proporcionar información reducida al aplicar las NIIF en sus estados financieros.

Una subsidiaria es elegible para la reducción de información a revelar si no tiene responsabilidad pública y su matriz final o cualquier matriz intermedia produce estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las NIIF.

La NIIF 19 es opcional para las subsidiarias que son elegibles y establece los requisitos de divulgación para las subsidiarias que eligen aplicarla.

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de marzo de 2026 (En balboas)

Una entidad solo puede aplicar la NIIF 19 si, al final del periodo sobre el que se informa:

- Es una subsidiaria (esto incluye una matriz intermedia)
- No tiene responsabilidad pública, y
- Su matriz final o cualquier matriz intermedia produce estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las NIIF.

Una subsidiaria tiene responsabilidad pública si:

- Sus instrumentos de deuda o capital se negocian en un mercado público o está en proceso de emitir dichos instrumentos para su negociación en un mercado público (una bolsa de valores nacional o extranjera o un mercado extrabursátil, incluidos los mercados locales y regionales), o
- Mantiene activos en calidad de fiduciario para un amplio grupo de personas ajenas a la empresa como uno de sus principales negocios (por ejemplo, bancos, cooperativas de crédito, entidades de seguros, corredores/agentes de valores, fondos mutuos y bancos de inversión a menudo cumplen con este segundo criterio).

Las entidades elegibles pueden aplicar la NIIF 19 en sus estados financieros consolidados, separados o individuales. Una matriz intermedia elegible que no aplique la NIIF 19 en su estado financiero consolidado puede hacerlo en sus estados financieros separados.

La nueva norma es efectiva para los periodos de notificación que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar la NIIF 19 para un periodo sobre el que se informa anterior al periodo sobre el que se informa en el que aplica por primera vez la NIIF 18, se le exige que aplique un conjunto modificado de requisitos de información a revelar establecidos en un apéndice de la NIIF 19. Si una entidad opta por aplicar la NIIF 19 para un periodo anual sobre el que se informa antes de aplicar las modificaciones a la NIC 21, no está obligada a aplicar los requisitos de información a revelar de la NIIF 19 con respecto a la Falta de Intercambiabilidad.

3. Políticas contables materiales

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el IASB. Las políticas de contabilidad utilizadas en la preparación de los estados financieros han sido aplicadas consistentemente con relación a los años anteriores.

b. Base de preparación

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

i. Costo histórico

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

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de marzo de 2026 (En balboas)

ii. Valor razonable

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

Las principales políticas contables adoptadas, se mencionan a continuación.

c. Negocio en marcha

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

d. 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.

e. Efectivo y depósito a la vista en banco

Se considera como equivalentes de efectivo los depósitos a la vista y depósitos altamente líquidos 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.

f. Instrumentos financieros

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

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

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de marzo de 2026 (En balboas)

Activos financieros

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

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

Clasificación de activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de marzo de 2026 (En balboas)

Deterioro de activos financieros

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

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

La Compañía aplica el enfoque simplificado de la NIF 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.

Política de bajas

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

Baja de activos financieros

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

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de marzo de 2026 (En balboas)

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

Pasivos financieros

Clasificación como deuda

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

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

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

Baja de pasivos financieros

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

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

g. Mobiliario y equipo

El mobiliario 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.

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de marzo de 2026 (En balboas)

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

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

La depreciación es reconocida a fin de eliminar el costo menos sus valores residuales, sobre sus vidas útiles, utilizando el método de la línea recta. Las vidas útiles estimadas, los valores residuales y el método de depreciación son revisados al cierre de cada período sobre el que se informa, siendo el efecto de cualquier cambio en las estimaciones, registrado sobre una base prospectiva.

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

h. 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.

i. Activos mantenidos para venta

Los activos a largo plazo (y grupos de activos para su disposición) clasificados como mantenidos para venta son valuados al menor entre el valor en libros y el valor razonable menos los costos de venta.

Los activos a largo plazo y los grupos de activos para su disposición se clasifican como mantenidos para venta si su valor en libros será recuperado a través de su venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo (o grupo de activos) está disponible para su venta inmediata en su condición actual y la administración debe estar comprometida con la venta, misma ser reconocida como venta finalizada en un plazo de un año a partir de la fecha de clasificación.

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de marzo de 2026 (En balboas)

j. Ingresos por alquiler

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

k. 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.

l. Información por segmentos

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

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

4. Administración del riesgo de instrumentos financieros

a. 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.

b. 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.

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.

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de marzo de 2026 (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.

Marzo 2026	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Total
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,197,053	-	-	4,197,053
Total	4,197,053	-	-	4,197,053
Pasivos financieros				
Préstamos por pagar	-	-	-	-
Bonos por pagar, neto	-	35,476,984	-	35,476,984
Total	-	35,476,984	-	35,476,984

Septiembre 2025	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Total
Activos financieros				
Depósitos a la vista en bancos	616,269	-	-	616,269
	616,269	-	-	616,269
Pasivos financieros				
Préstamo por pagar	187,544	354,300	324,911	866,755
Bonos por pagar	-	35,469,312	-	35,469,312
	187,544	35,823,612	324,911	36,336,067
Posición neta	428,725	(35,823,612)	(324,911)	(35,719,798)

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:

Marzo 2026	Valor en libros	Flujos no descontados	Hasta 1 año	De 1 a 2 años
Pasivos financieros				
Bonos por pagar	35,476,984	38,754,219	2,167,500	36,586,719
	35,476,984	38,754,219	2,167,500	36,586,719

M.S.

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de marzo de 2026 (En balboas)

Septiembre 2025	Valor en libros	Flujos no descontados	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años
Pasivos financieros					
Préstamos por pagar	866,755	998,992	252,897	401,471	344,624
Bonos por pagar	35,469,312	39,835,000	1,621,171	38,213,829	-
	36,336,067	40,833,992	1,874,068	38,615,300	344,624

c. 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:

Marzo 2026	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Total
Activos financieros				
Depósitos a la vista en bancos	4,197,053	-	-	4,197,053
Cuentas comerciales por cobrar	165,661	-	-	165,661
	4,362,714	-	-	4,362,714
Pasivos financieros				
Préstamo por pagar	-	-	-	-
Bonos por pagar	-	35,476,984	-	35,476,984
	-	35,476,984	-	35,476,984
Posición neta	4,362,714	(35,476,984)	-	(31,114,270)

Septiembre 2025	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Total
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes de efectivo	616,269	-	-	616,269
Cuentas comercial por cobrar	152,609	-	-	152,609
Total	768,878	-	-	768,878
Pasivos financieros				
Préstamos por pagar	187,544	354,300	324,911	866,755
Bonos por pagar, neto	-	35,469,312	-	35,469,312
Total	187,544	35,823,612	324,911	36,336,067
Posición neta	581,334	(35,823,612)	(324,911)	(35,567,189)

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de marzo de 2026 (En balboas)

c. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se origina del efectivo, depósitos en bancos y cuentas por cobrar y consiste en que la contraparte sea incapaz de hacer frente a la obligación contraída, ocasionando pérdidas financieras a la Compañía.

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. Asimismo, para el caso del riesgo de crédito originado por cuentas por cobrar comerciales, la Compañía diversifica sus deudores y ha establecido políticas para asegurarse que los alquileres se otorgan a clientes que tienen una adecuada historia crediticia. Se establecen plazos de pago específicos en función del análisis periódico de la capacidad de pago de los clientes. La Compañía no tiene concentraciones importantes del riesgo crediticio.

c. 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

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

a. Fuentes claves de incertidumbre en las estimaciones

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 y en la estructura de control interno de Morgan & Morgan.

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.

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

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de marzo de 2026 (En balboas)

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.

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).

	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entradas principales
	Marzo 2026	Septiembre 2025		
Activo no financiero				
Propiedades de inversión				
Propiedades de inversión	119,126,936	119,086,666	Nivel 3	Método de renta

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 31 de marzo de 2026 se obtuvo utilizando el monto del avalúo más las mejoras capitalizadas durante el período terminado al 31 de marzo de 2026. Para el valor al 30 de septiembre 2025 se obtuvo utilizando el método de renta, a través de avalúo realizada por Panamericana de Avalúos, S.A., fechado el 28 de agosto de 2025. 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 (2025: B/.2,800 el m²), según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.
- El canon de arrendamiento promedio está entre B/.20 a B/.27.50 el m² (2025: B/.15 a B/.27.50 el m²), según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.
- La tasa de ocupación ponderada es 90% (2024: 90%).
- Tasa de capitalización entre 6% a 7%.

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:

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de marzo de 2026 (En balboas)

Descripción	Valor razonable al 31 de marzo de 2026	Insumos no observables	Cambios posibles en el insumo	Cambios en el valor razonable +/-
Propiedades de inversión	119,126,936	Enfoques de capitalización de renta	10%	11,912,694

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

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

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

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

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

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

	Marzo 2026		Septiembre 2025	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,197,053	4,197,053	616,269	616,269
Cuentas comerciales por cobrar	165,661	165,661	152,609	152,609
Total de activos financieros	4,362,714	4,362,714	768,878	768,878
Pasivos financieros				
Préstamos por pagar	-	-	866,755	878,784
Bonos por pagar	35,476,984	36,044,343	35,469,312	35,332,344
Total de pasivos financieros	35,476,984	36,044,343	36,336,067	36,211,128

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de marzo de 2026 (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:

	Marzo 2026	Septiembre 2025
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Cuentas corrientes: (a)		
MMG Bank Corporation	840,429	39,444
Cuentas de ahorros: (b)		
MMG Bank Corporation	5,341	560,000
Cuentas de inversiones: (c)		
MMG Bank Corporation	1,279,102	1,534
Plazos fijos: (d)		
MMG Bank Corporation (6 meses)	646,000	-
MMG Bank Corporation (1 año)	1,387,444	-
	2,033,444	-
Cuentas por cobrar relacionadas: (e)		
Green Tower Management Inc.	28	-
Pasivos:		
Cuentas por pagar relacionadas: (f)		
MMG Asset Management Corp.	13,375	-
MMG Bank Corporation	8,453	-
Morgan & Morgan	60	-
Green Tower Management Inc.	-	8,726
Morgan & Morgan Legal	-	1,150
	21,888	9,876
Préstamos por pagar relacionadas: (g)		
MMG Bank Corporation	-	435,955
Adelanto de clientes: (h)		
MMG Bank Corporation	-	556,739

	31 de marzo de 2026		31 de marzo de 2025	
	Tres meses	Seis Meses	Tres meses	Seis Meses
Ingresos por alquileres (i)				
Morgan & Morgan	B/. 241,045	B/. 484,821	B/. 244,800	B/. 498,276
Morgan & Morgan Legal	182,065	364,015	171,410	347,620
MMG Bank Corp.	21,164	105,591	77,947	165,794
Green Properties International Inc.	49,178	98,356	49,178	85,756
MMG Trust, S.A.	17,364	34,498	15,505	31,458
Masco Multiple Accounting Services Corp.	6,209	12,534	5,774	11,348
MMG Assets Mangement Corp.	2,760	5,520	1,800	4,200
Quantia - AFP Corp.	1,495	3,220	500	1,100
Upper East Development Corp.	-	-	-	5,000
	B/. 521,280	B/. 1,108,555	B/. 566,914	B/. 1,150,552

M.S

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de marzo de 2026 (En balboas)

	31 de marzo de 2026		31 de marzo de 2025	
	Tres meses	Seis meses	Tres meses	Seis meses
Otros Ingresos (j)				
MMG Bank Corporation	B/. 4,116	5,341	B/. 8,421	8,421
	31 de marzo de 2026		31 de marzo de 2025	
	Tres meses	Seis meses	Tres meses	Seis meses
Gastos Administrativos y financieros (k)				
Green Tower Management Inc.	B/. 171,689	B/. 587,589	B/. 187,736	B/. 386,283
MMG Asset Management Inc.	37,500	75,000	37,500	75,000
MMG Bank Corporation	38,604	61,972	20,583	47,804
Morgan & Morgan Legal	18,266	23,297	2,734	5,089
	<u>B/. 266,059</u>	<u>B/. 747,858</u>	<u>B/. 248,553</u>	<u>B/. 514,176</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 cuenta de ahorros con partes relacionadas; devengan intereses a una tasa de 4.6%, no tienen fecha de vencimiento.
- (c) Los depósitos en bancos con partes relacionadas en cuentas de inversiones; devengan intereses a una tasa de 4.6%, no tienen fecha de vencimiento.
- (d) Los depósitos a plazo fijo con partes relacionadas con vencimiento a 6 meses devengan intereses a una tasa de 4.30% y 4.35% con vencimiento 1 año.
- (e) Las cuentas por cobrar con partes relacionadas son productos de pagos recibidos de clientes por servicios prestado por la compañía.
- (f) Las cuentas por pagar con partes relacionadas son producto de servicios administrativos y reembolsos de gastos, no devengan intereses y vencen en 30 días.
- (g) Los préstamos por pagar con partes relacionadas devengan intereses a una tasa del 7.50%, vencen en diciembre de 2028 y diciembre de 2029. Para enero 2026, se efectuó la cancelación anticipada de los préstamos. Ver nota 14.
- (h) Los adelantos de clientes con partes relacionadas son producto del pago acordado mediante contrato de promesa de venta de acciones de la sociedad Thinery Invest Corp., firmado el 9 de septiembre de 2025 y que se debe perfeccionar en el período 2026. Ver Nota 9.
- (i) Los ingresos corresponden a servicios de alquileres, avalados por contratos con vencimiento promedio a 10 años.
- (j) Los otros ingresos corresponden a intereses ganados sobre cuenta de ahorros.

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de marzo de 2026 (En balboas)

(k) Otros gastos corresponden a honorarios profesionales por servicios administrativos, legales, financieros.

7. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de marzo se detallan a continuación:

	Marzo 2026	Septiembre 2025
Cuentas corrientes	879,165	45,489
Cuentas de inversiones	1,279,103	1,534
Cuentas de ahorro	5,341	569,246
Depósitos a plazo	646,000	-
Efectivo y equivalente de efectivo para propósitos del estado de flujos de efectivo	<u>2,809,609</u>	<u>616,269</u>

8. Cuentas comerciales por cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar al 31 de marzo se detallan a continuación:

	Marzo 2026	Septiembre 2025
Comerciales	165,661	152,609
Provisión para cuentas incobrables	<u>(1,306)</u>	<u>(1,306)</u>
	<u>164,355</u>	<u>151,303</u>

8.1 Cuentas por cobrar comerciales

El periodo 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).

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

	Marzo 2026	Septiembre 2025
Corriente	119,971	133,230
31 a 90 días	45,490	18,979
Más de 90 días	<u>200</u>	<u>400</u>
	<u>165,661</u>	<u>152,609</u>

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de marzo de 2026 (En balboas)

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

	Marzo 2026	Septiembre 2025
Saldo al inicio del período	1,306	1,219
Provisión (reversión) de cuentas incobrables.	-	87
Saldo al final del año	1,306	1,306

9. Activos disponibles para la venta

Mediante escritura pública No. 3980 del 26 de agosto de 2025 se protocoliza (i) la Notificación de Escisión ante la Dirección General de Ingresos del 25 de agosto de 2025; (ii) las actas de Reunión Extraordinaria de la Asamblea de Accionistas de las sociedades Green Tower Properties, Inc del 18 de agosto de 2025, mediante la cual se aprueba su Escisión con la sociedad ya existente Thinery Invest Corp. como beneficiaria de la presente escisión y (iii) la minuta de consentimiento por Global Financial Funds Corp.

El 9 de septiembre de 2025, la Compañía celebró un contrato de promesa de compraventa de acciones con la sociedad MMG Bank Corporation, mediante el cual se acuerda adquirir la sociedad resultante de la escisión de Green Tower Properties, Inc., con el propósito de que un activo, consistente a la Finca con folio 471501, código de ubicación 8712, sea transferido mediante escisión a la sociedad beneficiaria Thinery Invest Corp. S.A.

La Compañía es la propietaria de las acciones y tiene libre disposición sobre ellas. Las acciones, la propiedad y la sociedad serán transferidas libres de gravámenes.

El precio pactado corresponde al valor en libros del activo y asciende a cinco millones quinientos sesenta y siete mil trescientos noventa y un dólares con 00/100 (B/.5,567,391); el cual será pagado de acuerdo con lo siguiente:

- Un primer abono por la suma de quinientos cincuenta y seis mil setecientos treinta y nueve dólares con 00/100 (B/.556,739) realizado el 17 de septiembre de 2025.
- El saldo la suma de cinco millones diez mil seiscientos cincuenta y un dólares con 90/100 (B/.5,010,651.90) será cancelada mediante Carta de Promesa de Pago emitida por un banco de la localidad. La carta será pagadera una vez se hayan endosado las acciones a favor de MMG Bank Corporation.

En consecuencia, la inversión se mantuvo registrada como activo financiero disponible para la venta, hasta que la transferencia del control y los riesgos y beneficios sea efectiva.

El 30 de diciembre de 2025 se realiza el pago final de la transacción por la suma Cinco millones diez mil seiscientos cincuenta y un dólares con 90/100 (\$5,010,651.90).

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de marzo de 2026
(En balboas)

10. Propiedades de inversión

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

	Marzo 2026	Septiembre 2025
Valor razonable		
Propiedades de inversión terminadas	<u>119,126,936</u>	<u>119,086,666</u>
	Marzo 2026	Septiembre 2025
Saldo al inicio del período	119,086,666	121,556,416
Más:		
Mejoras a la propiedad de inversión	40,270	474,182
Ganancia en avalúo de propiedad de inversión	-	2,623,459
Menos:		
Activo no corriente disponible para la venta	<u>-</u>	<u>(5,567,391)</u>
Saldo al final del período	<u>119,126,936</u>	<u>119,086,666</u>

11. Mobiliario y equipo

El mobiliario y equipo al 31 de marzo se detalla a continuación:

Marzo 2026	Mobiliario y equipo de cómputo
Costo	
Saldo al inicio del período	456,568
Saldo al final del período	<u>456,568</u>
Depreciación acumulada	
Saldo al inicio del período	442,860
Adiciones	6,154
Saldo al final del período	<u>449,014</u>
Valor en libros	<u>7,554</u>

M.S.

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de marzo de 2026 (En balboas)

Septiembre 2025	Mobiliario y equipo de cómputo
Costo	
Saldo al inicio del año	456,568
Saldo al final del año	<u>456,568</u>
Depreciación acumulada	
Saldo al inicio del año	429,177
Adiciones	13,683
Saldo al final del año	<u>442,860</u>
Valor en libros	<u>13,708</u>

12. Otros activos

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

	Marzo 2026	Septiembre 2025
Corrientes:		
Impuesto sobre la renta anticipado	86,800	86,800
Otras cuentas por cobrar	11,211	11,211
	<u>98,011</u>	<u>98,011</u>
No corrientes:		
Adelanto a proveedores (a)	302,206	267,326
Obras de arte al costo	36,829	36,829
	<u>339,035</u>	<u>304,155</u>

(a) La Compañía mantiene adelantos a proveedores en concepto de mejoras en proceso realizada a la propiedad, que al 31 de marzo de 2026 no fueron terminadas, por lo tanto, no pueden ser capitalizadas.

13. Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

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

	Marzo 2026	Septiembre 2025
Servicios públicos por pagar	43,524	104,574
Cuentas comerciales por pagar	800	1,442
Honorarios por pagar	535	535
	<u>44,859</u>	<u>106,551</u>

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de marzo de 2026 (En balboas)

14. Préstamos por pagar

Los préstamos por pagar al 31 de marzo se resumen a continuación:

	Marzo 2026	Septiembre 2025
Línea de Crédito con vencimiento julio 2027	-	297,500
Línea de Crédito con vencimiento mayo 2028	-	133,300
Línea de Crédito con vencimiento diciembre 2028	-	364,060
Línea de Crédito con vencimiento diciembre 2029	-	71,895
	<u>-</u>	<u>866,755</u>
Porción corriente	-	187,544
Porción no corriente	-	679,211
	<u>-</u>	<u>866,755</u>

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

	Marzo 2026	Septiembre 2025
Saldo neto al inicio del período	866,755	804,840
Nuevos financiamientos	-	710,643
Pagos a préstamos	(866,755)	(648,728)
Saldo al final del período	<u>-</u>	<u>866,755</u>

14.1 Resumen de acuerdos de préstamos

Línea de crédito con Global Bank Corporation sin garantías para capital de trabajo con vencimiento en mayo 2027, tasa de interés anual de 8% y pago de intereses mensuales y un único pago a capital. En enero 2025 se realiza una reestructuración a la línea de crédito con abonos a capital y un nuevo vencimiento en mayo 2028; segmentando el saldo de la siguiente manera:

- 350,000 con vencimiento en julio de 2027, tasa de interés anual de 8% y pago a capital e intereses mensuales.
- 133,300 con vencimiento en mayo de 2028, tasa de interés anual de 7.50% y pago de intereses mensuales y capital a vencimiento.

Línea de crédito con el MMG Bank Corporation sin garantías para el financiamiento de mejoras a la propiedad, con vencimiento en octubre de 2028, tasa de interés anual de 7.50% y pago a capital e intereses mensuales. En febrero 2025 se lleva a cabo una reestructuración de la línea de crédito, segmentando el saldo de la siguiente manera:

- 420,000 con vencimiento en diciembre de 2028, tasa de interés anual de 7.50% y pago a capital e intereses mensuales.
- 80,000 con vencimiento en diciembre de 2029, tasa de interés anual de 7.50% y pago a capital e intereses mensuales.

Desembolso en febrero 2025, de la línea de crédito con el MMG Bank Corporation por la suma de \$77,343 sin garantías para el financiamiento de mejoras a la propiedad, con vencimiento en febrero de 2025, tasa de interés anual de 7.50% y pago a capital e intereses.

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de marzo de 2026 (En balboas)

Para enero 2026, se efectuó la cancelación anticipada de los dos préstamos con MMG Bank Corporation y Global Bank Corporation.

15. Bonos por pagar

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

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

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

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

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

- I. El Emisor podrá también realizar abonos por adelantado de los pagos trimestrales programados en la tabla de amortización en cualquier fecha establecida por el Emisor. Green Tower Properties redimió anticipadamente el monto por B/.8,500,000 correspondiente a pagos de amortización de capital de junio 2023 hasta junio 2027.
- 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 marzo de 2026 (En balboas)

Los bonos por pagar se resumen a continuación:

	Marzo 2026	Septiembre 2025
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	20,034	26,712
Menos:		
Costo de emisión de deuda	43,050	57,400
	<u>35,476,984</u>	<u>35,469,312</u>
Porción no corriente	<u>35,476,984</u>	<u>35,469,312</u>

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

	Marzo 2026	Septiembre 2025
De 1 a 2 años	<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:

	Marzo 2026	Septiembre 2025
Saldo neto al inicio del año	35,469,312	35,453,967
Amortización de costo de emisión de deuda	14,350	28,700
Amortización de prima de emisión	(6,678)	(13,355)
Saldo al final del período	<u>35,476,984</u>	<u>35,469,312</u>

DM

U.S.

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de marzo de 2026
(En balboas)

16. Otros pasivos

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

	Marzo 2026	Septiembre 2025
Gastos acumulados por pagar	213,366	155,613
Depósitos de Garantías (clientes)	56,997	56,997
Impuestos de ITBMS por pagar	28,327	30,311
	<u>298,690</u>	<u>242,921</u>

17. Capital social

17.1 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 sólo podrá emitir acciones enteras y no se permitirá la emisión de acciones fraccionadas.

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

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

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

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de marzo de 2026 (En balboas)

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

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

Las acciones comunes al inicio y al final de año se integran de la siguiente manera:

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

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, totalizando un valor de B/.140,032.

17.2 Dividendos

Al 31 de marzo, la Compañía declaró y pagó dividendos totales por B/.1,781,054 (septiembre 2025: B/.3,562,109)

- Mediante nota fechada 24 de octubre de 2025, Central Latinoamericana de Valores notifica el pago de dividendos a los accionistas tenedores de Acciones Participativas Clase B registrados al 23 de octubre de 2025.
- Mediante nota fechada 26 de enero de 2026, Central Latinoamericana de Valores notifica el pago de dividendos a los accionistas tenedores de Acciones Participativas Clase B registrados al 23 de enero de 2026.

18. Otros gastos

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

	31 de marzo 2026		31 de marzo de 2025	
	Tres Meses	Seis Meses	Tres Meses	Seis Meses
Honorarios profesionales	291,880	804,386	281,737	542,014
Reparaciones y mantenimiento	267,902	615,584	250,663	630,040
Impuestos	124,235	254,173	127,523	181,345
Electricidad	27,748	45,379	34,790	65,282
Atenciones y cortesías	2,955	8,925	4,150	9,717
Teléfono, cable e internet	4,729	9,202	3,250	6,925
Membresías	-	1,440	-	1,440
Otros gastos	303	1,429	378	494
	719,752	1,740,518	702,491	1,437,257

Green Tower Properties, Inc.

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de marzo de 2026
(En balboas)

19. Impuesto sobre la renta

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

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

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

- a) Durante los primeros dos (2) años de registro, la sociedad de inversión inmobiliaria podrá no realizar distribuciones o distribuir un porcentaje inferior al mínimo indicado. Una vez cumplido el plazo estipulado de dos (2) años, de no efectuarse las distribuciones mínimas, la sociedad de inversión inmobiliaria que se acoja al régimen fiscal de que trata el parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, perderá permanentemente el incentivo fiscal allí otorgado.
- b) Durante cualquier período 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 marzo de 2026 (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 periodo terminado el 30 de septiembre de 2025, 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 Compañía determinó el impuesto a la ganancia de capitales sobre bienes inmuebles en el caso de no giro normal de negocio, de acuerdo con el Artículo 701 literal: a) del código fiscal vigente a la fecha, cuando la compraventa de bienes inmuebles no está dentro del giro ordinario de negocios del contribuyente, se calculará el impuesto sobre la renta (ISR) a una tarifa del 10% sobre la ganancia obtenida en la operación. Esta norma prevé un régimen especial que obliga al contribuyente a pagar un adelanto al impuesto sobre la renta (ISR) equivalente al resultado de la aplicación de una tarifa del 3% sobre cualquiera de las siguientes bases imponibles, la que sea mayor: a) el valor total de la enajenación o b) el valor catastral del inmueble.

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

Al 31 de marzo de 2026, 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.

20. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Green Tower Properties, Inc., por el período terminado el 31 de marzo de 2026, fueron aprobados por la Junta Directiva de la Compañía el 5 de mayo de 2026

Panamá, 14 de abril de 2026

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 modificado mediante Resolución No.SMV-110-23 de 29 de marzo de 2023, certifica al 31 de marzo de 2026, 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	Saldo / Valor de Mercado	Cantidad	Avaluadora	Fecha del Avalúo
Cuenta de Ahorros	50-333-00720-9	1,073.46			
Cuenta de Ahorros	50-333-00722-1	1,294.53			
Cuenta de Ahorros	50-333-00721-5	18,796.06			
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, 471503, 471504, 471505	117,745,000.00	32	Panamericana de Avalúos, S.A	20-ago-24
Total		117,766,164.06			

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.	471490	UBS Asesores, S.A.	14/11/2029
Green Tower Properties Inc.	471495	MSD Central Americana Services, S. De R.L.	12/12/2026
Green Tower Properties Inc.	471473	Coffee Roasters Unidos, S.A.	01/08/2027
Green Tower Properties Inc.	471475, 471476	Panamá Vaults Corp.	01/12/2024
Green Tower Properties Inc.	471492	Acino Latino-Americana, S.A.	01/05/2025
Green Tower Properties Inc.	471496	Productos Roche (Panamá), S.A.	31/01/2026
Green Tower Properties Inc.	471478	Salón de Estética y Belleza Costa Del Este, S.A.	01/07/2025
Green Tower Properties Inc.	471478	CIFI	31/12/2027
Green Tower Properties Inc.	471497, 471481, 471483	Huawei Techonologies Panamá, S.A.	01/04/2026
Green Tower Properties Inc.	471492	Leterago, S.A.	15/11/2027
Green Tower Properties Inc.	471491	Novo Nordisk Panamá, S.A.	15/04/2029
Green Tower Properties Inc.	471488	Steel Case (AFD Contract Furniture Of Panama Inc.	01/10/2025
Green Tower Properties Inc.	471498	Pandora Jewelry Panamá, S.A.	31/03/2027
Green Tower Properties Inc.	471493	Novartis Pharma (Logistics), Inc.	22/09/2026
Green Tower Properties Inc.	471492	Alcon Centroamerica, S.A.	01/12/2027
Green Tower Properties Inc.	471488	Durfor Holdings, S.A.	01/05/2022
Green Tower Properties Inc.	471499	Industrial And Commercial Bank of China	31/04/2030
Green Tower Properties Inc.	471493	Emaphy Properties, S.A.	02/11/2025
Green Tower Properties Inc.	471492	DHL Aero Expreso, S.A.	01/12/2027
Green Tower Properties Inc.	471472	Atope, S.A.	01/07/2029
Green Tower Properties Inc.	471505	Alpe Group International Corp.	02/11/2026
Green Tower Properties Inc.	471505	Estivaneli Internacional, S.A.	15/03/2027
Green Tower Properties Inc.	471505	Grupo Financiero GNB, S.A.	21/03/2027
Green Tower Properties Inc.	471492	Medeline Panama LLC	05/04/2025
Green Tower Properties Inc.	471488	Grupo Col Rizado, S.A.	24/04/2027
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

- 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	INCI-08300000005331	MAPFRE	31/05/2026

DM

JT

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:

Sep-25	Dic-25	Mar-26
348%	332%	332%


Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.



Yuriko Uno
Gerente Sr. de Fideicomiso Operaciones



Danyela Vega
VP de Fideicomisos

Jm

JT