

REPUBLICA DE PANAMA  
COMISION NACIONAL DE VALORES

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

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

FORMULARIO IN-A  
INFORME DE ACTUALIZACION  
ANUAL

Año terminado al 30 de septiembre de 2025

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

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

VALORES QUE HA REGISTRADO: **BONOS INMOBILIARIOS**

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

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

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

PERSONA DE CONTACTO **DIANA MORGAN BOYD**

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

I PARTE

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

**I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA**

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

Las principales características del MMG Tower son:

- a. 32,804 metros cuadrados de oficinas con especificaciones Clase A
- b. 27 pisos con oficinas de hasta 1,853 metros cuadrados
- c. Lobby de triple altura con área para 9 locales comerciales y acabados de lujo
- d. Cafetería, cocina y salón de conferencias
- e. Accesibilidad total para discapacitados
- f. 12 elevadores modernos de alta velocidad con sistemas inteligentes y sistema de regeneración de energía potenciada por fricción
- g. Centro de seguridad y monitoreo 24/7 con tecnología de punta vigilancia, múltiples cámaras y sensores en las áreas comunes
- h. Centro de optimización integrada para el control de todos los sistemas

DM

JT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Durante este periodo, el Emisor realizó inversiones de capital por \$59.500,000 millones en la ciudad de Panamá, las cuales fueron financiadas por fondos provistos por los accionistas del Emisor y por una facilidad de crédito interina de construcción otorgada por HSBC Bank (Panamá), S.A. (hoy día, Banistmo, S.A.) y Banco General, S.A.

El Emisor declaró y pago dividendos en el período fiscal 2024-2025 por B/. 3,562,107.84

JT

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

El Pacto Social del Emisor incluye las siguientes características:

**Contratos con Partes Relacionadas**

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

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

**Derechos de Voto**

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

**Derechos de los Tenedores de Acciones**

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

**Asambleas de Accionistas**

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

**Otros Derechos**

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

**Estatutos**

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

**Modificación de Capital**

De acuerdo a lo establecido en el pacto social de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria inscrito en Registro Público mediante escritura 3,889 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 caso 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.

DM

JT

### C. Descripción del Negocio

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

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

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

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

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

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

Morgan & Morgan y relacionadas y MMG Bank Corporation como parte relacionada del Emisor representan aproximadamente el 28% de los ingresos proyectados de alquiler ya contratados.

### D. Estructura organizativa

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

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

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

### E. Propiedades de inversión

Al 30 de septiembre de 2025 la propiedad de inversión asciende a la suma de US\$ 119,088,666.

### F. Mobiliarios y equipos

Al 30 de septiembre de 2025 los mobiliarios y equipos, netos de depreciaciones y amortizaciones acumuladas, se conforma de la siguiente manera:

Mobiliario y equipo de oficina	US\$ 13,708
--------------------------------	-------------

**G. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.**

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

**H. Información sobre tendencias**

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

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

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

Para el año al 30 de septiembre 2025 el Emisor registró un aumento en el total de sus activos, pasando de US\$123,072,634 al 30 de septiembre de 2024 a US\$125,837,503 al 30 de septiembre de 2025 debido principalmente aumento en activos no corriente disponibles para la venta.

El principal activo del Emisor constituyó el rubro de propiedad de inversión que asciende a US\$119,086,866 al 30 de septiembre de 2025 o 95% del total de activos a dicha fecha.

El índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) del Emisor es de 5.83 veces al 30 de septiembre de 2025, en diferencia con el 1.71 veces que presentaba para el 30 de septiembre de 2024.

Por el lado de los recursos líquidos del Emisor, el efectivo presentó un aumento ubicándose por los US\$618,289 al 30 de septiembre de 2025, cuando para el cierre a septiembre 2024 era por US\$529,688; lo que le representó un aumento de 16%

**B. Recursos de Capital**

El total de pasivos, que al 30 de septiembre de 2025 era de US\$37,252,154 que financió el 30% de los activos del Emisor, mientras que el patrimonio US\$88,585,349 financió el 70% 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 2024 a 0.42 veces al 30 de septiembre de 2025. Igualmente, para el periodo los pasivos a largo plazo pasaron de US\$36,161,612 al 30 de septiembre de 2024 a US\$36,148,523 al 30 de septiembre de 2025.

El patrimonio por US\$88,585,349 al 30 de septiembre de 2025, está concentrado principalmente en la utilidad acumulada que representa el 74%, mientras que acciones clase "B" "Acciones Participativas" en un 19%.

**C. Resultados de las Operaciones**

Los ingresos del Emisor aumentaron de US\$7,766,756 al corte del 30 de septiembre 2024 a \$8,245,523 al corte del 30 de septiembre de 2025, producto al aumento de ingresos por alquileres.

Los gastos del emisor están dados principalmente por gastos de honorarios profesionales por US\$1,156,789 para el periodo al 30 de septiembre de 2025 como de gastos de reparación y mantenimiento de US\$1,112,824 para el periodo. En total los gastos generales y administrativos

DM

JT

al corte del 30 de septiembre 2025 fueron por un total de US\$2,844,775 aumentando frente a los gastos por US\$2,624,909 que evidenciaba a 30 septiembre de 2024.

Para el periodo al 30 de septiembre de 2025, el Emsor presenta una ganancia por US\$5,769,612 contrario a las ganancias reflejadas para el corte al 30 de septiembre de 2024 por \$4,529,581 debido a ingresos por alquileres, y cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión

#### **D. Análisis de perspectivas**

Se proyecta un crecimiento de la economía panameña para el 2025 en un 3.3%, según afirman la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), la Cámara de Comercio e Industrias de Panamá y varios economistas locales.

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

### **III. HECHOS O CAMBIOS DE IMPORTANCIA**

#### **A. Contratos de Arrendamiento**

Al cierre del trimestre terminado el 30 de septiembre de 2025, 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 Lationamericano, CIFI, Novartis, Alcon, Dufford Holdings, ICBC, Aleph Group, Grupo Financiero GNB, DHL, Megalab, Estivanell International, Medline Panama, Farmhouse, Hospitalidad Primavera.

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

#### **A. Identidad**

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

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

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

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

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

DM

JT

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

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

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

El Lic. Dulcidio De La Guardia obtuvo una Licenciatura en Administración de Empresas (1984) y una Maestría en Administración de Empresas (1986) de la Universidad de Loyola en Nueva York.

Orleans, Luisiana y mantiene la designación Chartered Financial Analyst (CFA) del CFA Institute (2000).

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

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

**Diana Morgan Boyd – Tesorero y Director**

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

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

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

**Jorge E. Morgan Vallarino – Director**

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

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

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

DM

JT

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

**Ritu Saini – Director Independiente**

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

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

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

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

**2. Empleados de Importancia**

El Emisor actualmente no mantiene empleados.

**3. Asesores Legales**

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

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

**4. Auditores**

El Auditor Interno del Emisor es la firma RSM Panamá S.A. con domicilio principal en PH Humboldt Tower, piso 8 – Calle 53 Marbella, Panamá, República de Panamá. (507) 386-4600 El Lic. Edwin Ríos es el contacto principal. Correo electrónico [erios@rsm.com.pa](mailto:erios@rsm.com.pa)

El Auditor Externo del Emisor es la firma Deloitte Inc., una firma de auditoría de experiencia local e internacional, con más de 200 profesionales expertos en auditoría, contabilidad, impuestos y servicios de asesoramiento a Gobierno Corporativo, Administración de Riesgos y Auditoría Interna con oficinas en Torre Banco Panamá Piso 12, Avenida Boulevard y la Rotonda Costa del Este. Apartado Postal 0818-01558, Panamá, República de Panamá. Teléfono: (507) 303-4100. Fax: (507) 269-2386. El contacto principal es el Lic. Luis Castro, correo electrónico: [lcastro@deloitte.com](mailto:lcastro@deloitte.com).

"Los honorarios por servicios de auditoría y otros servicios distintos de auditoría correspondientes al ejercicio 2025 a Green Tower Properties, Inc. prestados por la firma auditora fueron por B/22,868.00".

**5. Asesores Financieros**

MMG Bank Corporation actuó como asesor financiero del Emisor para esta oferta de Bonos, siendo sus responsabilidades las de encausar y supervisar la preparación de este Prospecto Informativo,

DM

JM

coordinar con los abogados la elaboración de la documentación legal pertinente para los fines de su registro y listado ante la Superintendencia del Mercado de Valores y de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., respectivamente.

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

#### 6. Designación por acuerdos o entendimientos

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

#### B. Compensación

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

#### C. Empleados

El Emisor actualmente no mantiene empleados.

#### D. Propiedad Accionaria

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

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

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

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

**V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES**

**A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas**

Al 30 de septiembre de 2025, el Emisor mantiene saldos y transacciones con compañías relacionadas las cuales se detallan a continuación:

	2025	2024
<b>Activos</b>		
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo:</b>		
<b>Cuentas corrientes: (a)</b>		
MMG Bank Corporation	<u>39,944</u>	<u>271,442</u>
<b>Cuentas de ahorros: (b)</b>		
MMG Bank Corporation	<u>760,000</u>	<u>-</u>
<b>Depositos a plazo: (c)</b>		
MMG Bank Corporation	<u>-</u>	<u>99,143</u>
<b>Cuentas por cobrar relacionadas: (d)</b>		
Morgan & Morgan	<u>-</u>	<u>4,213</u>
<b>Pasivos:</b>		
<b>Cuentas por pagar relacionadas: (e)</b>		
Green Tower Management Inc.	8,726	-
Morgan & Morgan Legal	<u>1,150</u>	<u>-</u>
	<u>9,876</u>	<u>-</u>
<b>Préstamos por pagar relacionados: (f)</b>		
MMG Bank Corporation	<u>435,935</u>	<u>454,840</u>
<b>Adelanto de cliente: (g)</b>		
MMG Bank Corporation	<u>356,739</u>	<u>-</u>
<b>Ingresos: (h)</b>		
<b>Ingresos por alquileres:</b>		
Morgan & Morgan	980,322	970,360
Morgan & Morgan Legal	704,709	717,999
MMG Bank Corporation	339,713	322,009
Green Properties International, Inc.	184,286	108,511
MMG Trust S.A.	62,373	63,169
Misco Multiple Accounting Services Corp.	23,939	3,690
MMG Asset Management Corp.	10,225	6,965
Upper East Development Corp.	5,000	16,343
Quarta AFP Corp.	2,750	1,333
Green Tower Management Inc.	-	1,140
	<u>2,313,315</u>	<u>2,211,519</u>
<b>Otros ingresos: (i)</b>		
<b>Ingresos por intereses:</b>		
MMG Bank Corporation	<u>8,421</u>	<u>-</u>

	2015	2014
<b>Gastos:</b>		
<b>Costos financieros: (j)</b>		
MMG Bank Corporation	37,817	23,396
	<u>37,817</u>	<u>23,396</u>
<b>Otros gastos: (k)</b>		
Green Tower Management, Inc.	805,380	722,494
MMG Asset Management, Corp.	150,000	150,000
MMG Bank Corporation	83,300	73,999
Morgan & Morgan Legal	28,137	10,993
Morgan & Morgan	283	-
	<u>1,064,300</u>	<u>957,486</u>

### B. Interés de Expertos y Asesores

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

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

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

## VI. TRATAMIENTO FISCAL

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

## VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

### A. Resumen de la Estructura de Capitalización

#### 1. Acciones y títulos de participación

#### Acciones y Títulos de Participación

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

DM

JT

El Emisor tiene un capital autorizado de 3,000,000 acciones comunes nominativas con valor nominal de \$10 cada una. Un total de 1,548,870 son acciones emitidas y en circulación. Al 30 de septiembre de 2025, el patrimonio total del Emisor es de US\$88,585,349. A continuación, presentamos el capital accionario del Emisor:

**Capital Accionario**

Clase de Acciones	Acciones Autorizadas	Acciones Emitidas	Valor Nominal US\$	Capital Pagado US\$
Acciones Comunes clase B	3,000,000	1,653,887	\$10	\$16,538,870
Acciones Comunes clase A	1,000	1,000	\$10	\$10,000
Menos: Acciones en Tesorería	0	4,783	\$29.40	\$140,032
<b>Total</b>	<b>3,001,000</b>	<b>1,650,124</b>		<b>\$16,408,838</b>

**2. Títulos de Deuda**

El siguiente cuadro presenta la capitalización y endeudamiento del Emisor, al 30 de septiembre de 2025 y 30 de septiembre de 2024:

Cifras Representadas en US\$		
	30 de septiembre 2025	30 de septiembre 2024
<b>Pasivos y patrimonio</b>		
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	106,551	260,550
Cuentas por pagar partes relacionadas	9,876	0
Adelantos de Clientes	556,739	0
Prestamo por pagar	187,544	97,195
Otros Pasivos	242,921	175,431
<b>Total de pasivos corrientes</b>	<b>1,103,631</b>	<b>533,176</b>
Préstamos por pagar	679,211	707,645
Bonos por pagar	35,453,967	35,453,967
<b>Total de pasivos no corrientes</b>	<b>36,148,523</b>	<b>36,161,612</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>37,252,154</b>	<b>36,694,788</b>
Acciones Clase B	16,538,870	16,538,870
Acciones Clase A	10,000	10,000
Capital pagado en exceso	6,212,667	6,212,667
Acciones en tesorería	(140,032)	(140,032)

Ganancias acumuladas	85,963,844	63,756,341
<b>Total Patrimonio</b>	<b>88,585,349</b>	<b>86,377,846</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	<b>125,837,503</b>	<b>123,072,634</b>

## II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Año Fiscal al cierre Sept 2025	Año Fiscal al cierre Sept 2024	Año Fiscal al cierre Sept 2023
Ventas o Ingresos	8,245,523	7,786,756	7,215,692
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	2,623,459	1,587,936	5,481,487
Margen Operativo	38%	38%	31%
Gastos Generales y Administrativos	2,844,862	2,624,730	2,504,634
Costos Financieros	2,240,825	2,197,766	2,470,782
Utilidad o Pérdida Neta	5,769,612	4,529,581	10,927,478
Acciones emitidas y en circulación	1,654,887	1,654,887	1,654,887
Utilidad o Pérdida por Acción	3.49	2.74	6.60
Depreciación y Amortización	13,683	22,615	23,373
Utilidades o pérdidas no recurrentes	0	0	0

BALANCE GENERAL	Año Fiscal al cierre Sept 2025	Año Fiscal al cierre Sept 2024	Año Fiscal al cierre Sept 2023
Activo Circulante	6,432,974	910,023	2,148,126
Activos Totales	125,837,503	123,072,634	121,878,188
Pasivo Circulante	1,103,631	533,176	1,029,192
Deuda a Largo Plazo	36,148,523	36,161,612	35,438,623
Acciones Preferidas	0	0	0
Capital Pagado	16,408,838	16,408,838	16,408,838
Acciones Gerenciales	10,000	10,000	10,000
Acciones en Tesorería	(140,032)	(140,032)	(140,032)
Capital Pagado en Exceso	6,212,667	6,212,667	6,212,667
Impuesto Complementario	0	0	0
Utilidades Retenidas	65,963,844	63,756,341	62,788,888
Total Patrimonio	88,585,349	86,377,846	85,410,373
<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>			
Deuda Fin / Patrimonio	0.41	0.42	0.43
Deuda Total / Capital Pagado	1.65	1.62	1.61
Deuda Total / Patrimonio	0.42	0.42	0.43
Capital de Trabajo	5,329,343	376,847	1,118,934
Razón Corriente	5.83	1.71	2.09

DM

JT

### III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

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

### IV PARTE

#### GOBIERNO CORPORATIVO

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

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

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

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

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

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

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

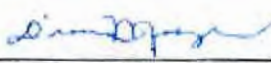
Presente los Estados Financieros anuales, auditado por un Contador Público Autorizado de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Comisión Nacional de Valores- No aplica al Emisor.

**VI PARTE  
DIVULGACIÓN**

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

**FIRMA**

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

  
Diana Morgan Boyd Director

DM

JT

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

Estados financieros por el año terminado al 30 de septiembre de 2025 y dictamen de los auditores independientes del 26 de diciembre de 2025

"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.**

# **Dictamen de los auditores independientes y estados financieros 2025**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Dictamen de los auditores independientes	1 - 4
Estado de situación financiera	5
Estado de ganancia o pérdida	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 - 36



DM

JT

## Dictamen de los auditores independientes a la Junta Directiva y Accionistas de Green Tower Properties, Inc.

### Dictamen sobre la auditoría de los estados financieros

#### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros de **Green Tower Properties, Inc.** (la "Compañía"), que comprenden al estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2025, el estado de ganancia o pérdida, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondiente al año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía al 30 de septiembre de 2025, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondiente al año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas NIIF® de Contabilidad, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

#### *Fundamentos de la opinión*

Llevamos a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores* (Código de Ética del IESBA) y el *Código de Ética Profesional para los Contadores Públicos Autorizados de Panamá* (Capítulo IV de la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el capítulo IV de la Ley 280. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

#### *Asuntos clave de la auditoría*

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos. Hemos determinado que los asuntos que se describen a continuación son los asuntos clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.



DM

JT

# Deloitte.

## Propiedades de inversión

Véase la Nota 3.h Propiedades de inversión, Nota 5 Fuentes claves de estimación de incertidumbre y Nota 10 Propiedades de inversión en los estados financieros.

### Asunto clave de auditoría

Las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2025 suman B/.119,086,666 representando el 95% de los activos de la Compañía. Dichas propiedades de inversión se presentan al valor razonable en los estados financieros.

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

### Cómo el asunto fue abordado en nuestra auditoría

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

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

### Otra información

La administración es responsable por la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Informe de Actualización Anual, pero no se incluye en los estados financieros y en el informe del auditor sobre los mismos. Se espera que el Informe de Actualización Anual esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

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

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad será leer la otra información, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Si basado en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay error material en la otra información, tendríamos que reportar ese hecho a los encargados del gobierno y que la Compañía atienda el error y prepare un Informe de Actualización Anual modificado para ser remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

### Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el IASB, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de error material, debido a fraude o error.



## **Deloitte.**

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Compañía o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

### ***Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros***

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.

Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás asuntos de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de la Compañía, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos esos asuntos en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.



DM

JT

## **Deloitte.**

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

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

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Luis Antonio Castro R., Socio y Clímaco A. Martínez, Gerente.

*DELOITTE.*

Deloitte, Inc.

26 de diciembre de 2025  
Panamá Rep. de Panamá

*Luis Antonio Castro R.*

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



## Green Tower Properties, Inc.

# Estado de situación financiera

30 de septiembre de 2025

(En balboas)

	Notas	2025	2024
<b>Activos</b>			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6,7	616,269	529,688
Cuentas comerciales por cobrar	8	151,303	209,622
Cuentas por cobrar partes relacionadas	6	-	4,213
Activos no corrientes disponibles para la venta	9	5,567,391	-
Otros activos	12	98,011	166,500
<b>Total de activos corrientes</b>		<b>6,432,974</b>	<b>910,023</b>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	10	119,086,666	121,556,416
Mobiliario y equipo	11	13,708	27,391
Otros activos	12	304,155	578,804
<b>Total de activos no corrientes</b>		<b>119,404,529</b>	<b>122,162,611</b>
<b>Total de activos</b>		<b>125,837,503</b>	<b>123,072,634</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
Pasivos corrientes:			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	13	106,551	260,550
Cuentas por pagar partes relacionadas	6	9,876	-
Adelantos de clientes	6, 9	556,739	-
Préstamos por pagar	6, 14	187,544	97,195
Otros pasivos	6, 16	242,921	175,431
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<b>1,103,631</b>	<b>533,176</b>
Pasivos no corrientes:			
Préstamos por pagar	6, 14	679,211	707,645
Bonos por pagar	15	35,469,312	35,453,967
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<b>36,148,523</b>	<b>36,161,612</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>37,252,154</b>	<b>36,694,788</b>
<b>Patrimonio</b>			
Acciones clase B "Acciones participativas"	17.a	16,538,870	16,538,870
Acciones clase A "Acciones gerenciales"	17.a	10,000	10,000
Acciones en tesorería	17.a	(140,032)	(140,032)
Capital pagado en exceso	17.a	6,212,667	6,212,667
Ganancias acumuladas		65,963,844	63,756,341
<b>Total de patrimonio</b>		<b>88,585,349</b>	<b>86,377,846</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>125,837,503</b>	<b>123,072,634</b>

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



## Green Tower Properties, Inc.

# Estado de ganancia o pérdida

por el año terminado el 30 de septiembre de 2025

(En balboas)

	Notas	2025	2024
Ingresos por alquileres	6, 9	8,222,094	7,771,625
Otros ingresos	6	23,429	15,131
Gastos por depreciación	11	(13,683)	(22,615)
Costos financieros	6	(2,240,825)	(2,197,766)
(Provisión) reversión de provisión de cuentas incobrables	8.a	(87)	179
Otros gastos	6, 18	(2,844,775)	(2,624,909)
Ganancia operativa		<u>3,146,153</u>	<u>2,941,645</u>
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	10	<u>2,623,459</u>	<u>1,587,936</u>
Ganancia del año		<u>5,769,612</u>	<u>4,529,581</u>

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



DM

JT

**Green Tower Properties, Inc.**

**Estado de cambios en el patrimonio**

por el año terminado el 30 de septiembre de 2025

(En balboas)

	Nota	Acciones clase B "Acciones participativas"	Acciones clase A "Acciones gerenciales"	Acciones en tesorería	Capital pagado en exceso	Ganancias acumuladas	Total
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2023</b>		16,538,870	10,000	(140,032)	6,212,667	62,788,868	85,410,373
Ganancia del año		-	-	-	-	4,529,581	4,529,581
Dividendos declarados	17.b	-	-	-	-	(3,562,108)	(3,562,108)
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2024</b>		<u>16,538,870</u>	<u>10,000</u>	<u>(140,032)</u>	<u>6,212,667</u>	<u>63,756,341</u>	<u>86,377,846</u>
Ganancia del año		-	-	-	-	5,769,612	5,769,612
Dividendos declarados	17.b	-	-	-	-	(3,562,109)	(3,562,109)
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2025</b>		<u>16,538,870</u>	<u>10,000</u>	<u>(140,032)</u>	<u>6,212,667</u>	<u>65,963,844</u>	<u>88,585,349</u>

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



DM

JT

## Green Tower Properties, Inc.

### Estado de flujos de efectivo

por el año terminado el 30 de septiembre de 2025

(En balboas)

	Notas	2025	2024
<b>Flujos de efectivo en las actividades de operación:</b>			
Ganancia del año		5,769,612	4,529,581
Ajustes por:			
Costos financieros		2,240,825	2,197,766
Gastos por depreciación	11	13,683	22,615
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	10	(2,623,459)	(1,587,936)
Prima emisión de bonos	15	(13,355)	(13,356)
Costos emisión de deuda	15	28,700	28,700
Provisión (reversión de provisión) de cuentas incobrables	8 a	87	(179)
Pérdida en descarte de mobiliario y equipo	11	-	1,139
<b>Cambios netos en los activos y pasivos de operación:</b>			
Vencimiento de efectivo pignorado	7	99,143	-
Disminución (aumento) en cuentas comerciales por cobrar		58,232	(109,425)
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar partes relacionadas		4,213	(4,213)
Disminución en otros activos		343,138	19,810
Disminución en cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar		(153,999)	(8,739)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar partes relacionadas		9,876	(21,745)
Aumento (disminución) en otros pasivos		67,490	(16,398)
<b>Efectivo proveniente de las actividades de operación</b>		<b>5,844,186</b>	<b>5,037,620</b>
Intereses pagados		(2,240,825)	(2,744,095)
<b>Efectivo neto proveniente de las actividades de operación</b>		<b>3,603,361</b>	<b>2,293,525</b>
<b>Flujos de efectivo en las actividades de inversión:</b>			
Mejoras a la propiedad de inversión	10	(474,182)	(955,194)
Adquisición de mobiliario y equipo	11	-	(9,000)
Adelantos recibidos por venta de activo	9	556,739	-
<b>Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de inversión</b>		<b>82,557</b>	<b>(964,194)</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Financiamiento recibido	14	710,643	850,000
Pagos a préstamos	14	(648,728)	(45,160)
Dividendos pagados	17.b	(3,562,109)	(3,562,108)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento</b>		<b>(3,500,194)</b>	<b>(2,757,268)</b>
Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalente de efectivo		185,724	(1,427,937)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	7	430,545	1,858,482
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	7	616,269	430,545

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



## Green Tower Properties, Inc.

# Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2025  
(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 año, 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 periodos 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.

#### **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 período 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 período 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 período 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 período 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 período 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 período 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 período 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 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.



DM

JT

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 de Contabilidad emitidas 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.

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.



DM

JT

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 periodos 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.

#### **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 periodos 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 ganancia o pérdida.
- 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 Normas NIIF de Contabilidad en sus estados financieros.



DM

JT

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 Normas NIIF de Contabilidad.

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

Una entidad solo puede aplicar la NIIF 19 si, al final del período 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 Normas NIIF de Contabilidad.

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 períodos 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 período sobre el que se informa anterior al período 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 período 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 de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas NIIF de Contabilidad 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 período, 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.



DM

JT

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 Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo 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 equivalente de efectivo**

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.

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.



DM

DT

### *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.

#### 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.



DM

JT

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

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

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

Las pérdidas por deterioro en las cuentas por cobrar comerciales se presentan como tal dentro de "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.

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



### *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.

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:

	<b>Porcentaje anual</b>	<b>Vida útil</b>
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.



SM

ST

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.

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 reodimiento; (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**

La Compañía tiene unas políticas y directrices de gestión de riesgos formales, que establece sus estrategias de negocios globales, su tolerancia al riesgo y su filosofía de gestión de riesgos en general. También ha establecido procesos para supervisar y controlar estos riesgos de manera oportuna y precisa.

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.



51

57

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.

El margen neto de interés de la Compañía puede variar como resultado de movimientos en las tasas de interés no anticipadas.

La tabla que aparece a continuación resume la exposición de la Compañía de los activos y pasivos financieros sujetos a tasa de interés con base en lo que ocurra primero entre la nueva fijación de tasa contractual o la fecha de vencimiento.

	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Total
<b>2025</b>				
<b>Activos financieros</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	616,269	-	-	616,269
Total	616,269	-	-	616,269
<b>Pasivos financieros</b>				
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
Total sensibilidad a tasa de interés	428,725	(35,823,612)	(324,911)	(35,719,798)
<b>2024</b>				
<b>Activos financieros</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	529,688	-	-	529,688
Total	529,688	-	-	529,688
<b>Pasivos financieros</b>				
Préstamos por pagar	97,195	105,857	601,788	804,840
Bonos por pagar, neto	-	-	35,453,967	35,453,967
Total	97,195	105,857	36,055,755	36,258,807
Total sensibilidad a tasa de interés	432,493	(105,857)	(36,055,755)	(35,729,119)

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:

2025	Valor en libros	Flujos no descontados		
		Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años
<b>Pasivos financieros</b>				
Préstamos por pagar	866,755	998,992	252,897	401,471
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
<b>2024</b>				
<b>Pasivos financieros</b>				
Préstamos por pagar	804,840	986,490	164,589	164,239
Bonos por pagar	35,453,967	42,002,500	1,621,171	2,167,500
	36,258,807	42,988,990	1,785,760	2,331,739



DM

JT

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:

	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
<b>2025</b>					
<b>Activos financieros</b>					
Efectivo y equivalentes de efectivo	616,269	-	-	-	616,269
Cuentas comerciales por cobrar	152,609	-	-	-	152,609
	768,878	-	-	-	768,878
<b>Pasivos financieros</b>					
Préstamos 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
<b>Posición neta</b>	581,334	(35,823,612)	(324,911)	-	(35,567,189)
<b>2024</b>					
<b>Activos financieros</b>					
Efectivo y equivalentes de efectivo	529,688	-	-	-	529,688
Cuentas comerciales por cobrar	210,841	-	-	-	210,841
	740,529	-	-	-	740,529
<b>Pasivos financieros</b>					
Préstamos por pagar	97,195	105,857	601,788	-	804,840
Bonos por pagar	-	-	35,453,967	-	35,453,967
	97,195	105,857	36,055,755	-	36,258,807
<b>Posición neta</b>	643,334	(105,857)	(36,055,755)	-	(35,518,278)

d. **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.

e. **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 del Grupo Morgan & Morgan y en la estructura de control interno del grupo.

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

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

#### Valor razonable de los instrumentos financieros

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

#### 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
	2025	2024		
<b>Activo no financiero</b>				
Propiedades de inversión	<u>119,086,666</u>	<u>121,556,416</u>	Nivel 3	Método de renta

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 30 de septiembre de 2025 se obtuvo utilizando el monto del avalúo más las mejoras capitalizadas durante el período terminado al 30 de septiembre de 2025. 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 m<sup>2</sup> (2024: B/.2,800 el m<sup>2</sup>), según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.
- El canon de arrendamiento promedio está entre B/.20.00 a B/.27.50 el m<sup>2</sup> (2024: B/.15 a B/.27.50 el m<sup>2</sup>), según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.
- La tasa de ocupación ponderada es 90% (2024: 88%).
- 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:

<u>Descripción</u>	<u>Valor razonable al 30 de septiembre de 2025</u>	<u>Insumos no observables</u>	<u>Cambios posibles en el insumo</u>	<u>Cambios en el valor razonable +/-</u>
Propiedades de inversión	119,086,666	Enfoques de capitalización de renta	10%	11,908,667

- 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.



DM

57

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.

	2025		2024	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
<b>Activos financieros</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	616,269	616,269	529,688	529,688
Cuentas comerciales por cobrar	152,609	152,609	210,841	210,841
<b>Total de activos financieros</b>	<b>768,878</b>	<b>768,878</b>	<b>740,529</b>	<b>740,529</b>
<b>Pasivos financieros</b>				
Préstamos por pagar	866,755	878,784	804,840	831,472
Bonos por pagar	35,469,312	35,332,344	35,453,967	35,014,618
<b>Total de pasivos financieros</b>	<b>36,336,067</b>	<b>36,211,128</b>	<b>36,258,807</b>	<b>35,846,090</b>

El valor razonable de los depósitos a la vista en bancos y las cuentas comerciales por cobrar, se aproxima al valor según libros basado en el vencimiento a corto plazo.

El valor razonable estimado para los bonos por pagar representa la cantidad descontada de flujos de efectivo futuros estimados a pagar, descontada a la tasa de mercado al 30 de septiembre de 2025 de 5.55% (2024: 6.61%).

El valor razonable estimado para los préstamos por pagar representa la cantidad descontada de flujos de efectivo futuros estimados a pagar, descontada a la tasa de mercado al 30 de septiembre de 2025 de 7.50% (2024: 7.41%).



SM

JT

## 6. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

	2025	2024
<b>Activos</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Cuentas corrientes: (a)		
MMG Bank Corporation	39,944	271,442
Cuentas de ahorros: (b)		
MMG Bank Corporation	560,000	-
Depósitos a plazo: (c)		
MMG Bank Corporation	-	99,143
Cuentas por cobrar relacionadas: (d)		
Morgan & Morgan	-	4,213
<b>Pasivos:</b>		
Cuentas por pagar relacionadas: (e)		
Green Tower Management Inc.	8,726	-
Morgan & Morgan Legal	1,150	-
	9,876	-
Préstamos por pagar relacionadas: (f)		
MMG Bank Corporation	435,955	454,840
Adelanto de clientes: (g)		
MMG Bank Corporation	556,739	-
<b>Ingresos: (h)</b>		
Ingresos por alquileres:		
Morgan & Morgan	980,322	970,360
Morgan & Morgan Legal	704,709	717,999
MMG Bank Corporation	339,713	322,009
Green Properties International, Inc.	184,286	108,511
MMG Trust, S.A.	62,371	63,169
Masco Multiple Accounting Services Corp.	23,939	3,690
MMG Asset Management Corp.	10,225	6,965
Upper East Development Corp.	5,000	16,343
Quantia AFP Corp.	2,750	1,333
Green Tower Management Inc.	-	1,140
	2,313,315	2,211,519
<b>Otros ingresos: (i)</b>		
Ingresos por intereses:		
MMG Bank Corporation	8,421	-



	2025	2024
<b>Gastos:</b>		
Costos financieros: (j)		
MMG Bank Corporation	<u>37,817</u>	<u>23,396</u>
	<u>37,817</u>	<u>23,396</u>
Otros gastos: (k)		
Green Tower Management, Inc.	805,580	722,494
MMG Asset Management, Corp.	150,000	150,000
MMG Bank Corporation	82,300	73,999
Morgan & Morgan Legal	26,137	10,993
Morgan & Morgan	<u>283</u>	<u>-</u>
	<u>1,064,300</u>	<u>957,486</u>

- (a) Los depósitos a la vista en bancos con partes relacionadas son producto de cuentas bancarias corriente no devengan intereses, ni tienen fecha de vencimiento.
- (b) Los depósitos en bancos con partes relacionadas en cuentas ahorros devengan intereses a una tasa de 4.6%, no tienen fecha de vencimiento.
- (c) Los depósitos en bancos con partes relacionadas en cuentas de depósitos a plazo devengan intereses a una tasa de 4.6%, con vencimiento el 7 de noviembre de 2024.
- (d) Las cuentas por cobrar con partes relacionadas son productos de cobros de reembolso de gastos de servicio eléctrico de los inquilinos de la torre.
- (e) Las cuentas por pagar con partes relacionadas son producto de servicios administrativos y reembolsos de gastos relacionados con la operación, no devengan intereses y vencen en 30 días.
- (f) Los préstamos por pagar con partes relacionadas devengan intereses a una tasa del 7.50%, vencen en diciembre de 2028 y diciembre de 2029. Ver Nota 14.
- (g) 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.
- (h) Los ingresos corresponden a servicios de alquileres, avalados por contratos con vencimiento promedio a 10 años.
- (i) Los otros ingresos corresponden a intereses ganados sobre cuenta de ahorros.
- (j) Los costos financieros son producto de los intereses generados de los préstamos y cargos bancarios.
- (k) Otros gastos corresponden a honorarios profesionales por servicios administrativos, legales, financieros.



DM

JT

## 7. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	2025	2024
Cuentas de ahorro	569,246	124,002
Cuentas corrientes	47,023	306,543
Depósitos a plazo	-	99,143
Total	616,269	529,688
Menos:		
Depósito a plazo fijo para garantía	-	(99,143)
Efectivo y equivalente de efectivo para propósitos del estado de flujos de efectivo	616,269	430,545

### Garantía colateral

La Compañía mantenía depósitos a plazo fijo pignorados por B/.99,143 correspondiente a una obligación garantizada con la empresa Hidro Panamá, S.A. que venció en noviembre 2024.

## 8. Cuentas comerciales por cobrar

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

	2025	2024
Comerciales	152,609	210,841
Provisión para cuentas incobrables	(1,306)	(1,219)
	151,303	209,622

### a. *Provisión para cuentas incobrables*

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

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

	2025	2024
Corriente	133,230	209,584
31 a 90 días	18,979	1,257
Más de 90 días	400	-
	152,609	210,841

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

	2025	2024
Saldo al inicio del año	1,219	1,398
Provisión (reversión de provisión) de cuentas incobrables	87	(179)
Saldo al final del año	1,306	1,219



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

2025				2024			
Rango mora	Valor cartera	Valor provisión	%	Rango mora	Valor cartera	Valor provisión	%
0	133,230	627	0.47%	0	209,400	1,152	0.55%
1-30	10,922	301	2.75%	1-30	185	6	3.07%
31-60	8,057	337	4.18%	31-60	20	-	4.39%
61-90	-	-	6.07%	61-90	1,236	61	4.96%
181-365	400	41	10.25%	181-365	-	-	10.25%
Total	152,609	1,306		Total	210,841	1,219	

## 9. Activos no corrientes disponible para la venta

Al 30 de septiembre, los activos no corrientes disponible para la venta se detallan a continuación:

	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entradas principales
	2025	2024		
<b>Activo no financiero</b>				
Activos no corrientes disponible para la venta	5,567,391	-	Nivel 3	Método de renta

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 mantiene registrada como activo financiero disponible para la venta, hasta que la transferencia del control y los riesgos y beneficios sea efectiva.

Este activo genera un ingreso anual de B/.244,588 que se presenta en el estado de ganancia o pérdida como "ingresos por alquileres".



DM

51

## 10. Propiedades de inversión

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

	2025	2024
<b>Valor razonable</b>		
Propiedades de inversión terminadas	<u>119,086,666</u>	<u>121,556,416</u>
Saldo al inicio del año	121,556,416	119,013,286
Más:		
Mejoras a la propiedad de inversión	474,182	955,194
Menos:		
Activo no corriente disponible para la venta	(5,567,391)	-
Más:		
Ganancia en avalúo de propiedad de inversión	<u>2,623,459</u>	<u>1,587,936</u>
Saldo al final del año	<u>119,086,666</u>	<u>121,556,416</u>

## 11. Mobiliario y equipo

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

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



JT

<b>2024</b>	<b>Mobiliario y equipo de cómputo</b>
<b>Costo</b>	
Saldo al inicio del año	454,084
Adiciones	9,000
Bajas	<u>(6,516)</u>
Saldo al final del año	<u>456,568</u>
<b>Depreciación acumulada</b>	
Saldo al inicio del año	411,939
Gasto del año	22,615
Bajas	<u>(5,377)</u>
Saldo al final del año	<u>429,177</u>
Valor en libros	<u>27,391</u>

## 12. Otros activos

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

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Corrientes:		
Impuesto sobre la renta anticipado	86,800	86,800
Otras cuentas por cobrar	11,211	11,211
Impuesto de inmueble anticipado	-	53,781
Adelanto a proveedores	<u>-</u>	<u>14,708</u>
	<u>98,011</u>	<u>166,500</u>
No corrientes:		
Adelanto a proveedores (a)	267,326	541,975
Obras de arte al costo	<u>36,829</u>	<u>36,829</u>
	<u>304,155</u>	<u>578,804</u>

(a) La Compañía mantiene adelantos a proveedores en concepto de mejoras en proceso realizada a la propiedad, que al 30 de septiembre de 2025 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 30 de septiembre, se resumen a continuación:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Servicios públicos por pagar	104,574	244,067
Cuentas comerciales por pagar	1,442	9,683
Honorarios por pagar	<u>535</u>	<u>6,800</u>
	<u>106,551</u>	<u>260,550</u>



DM

JT

#### 14. Préstamos por pagar

Los préstamos por pagar al 30 de septiembre se resumen a continuación:

	2025	2024
Línea de crédito con vencimiento diciembre 2028	364,060	-
Línea de crédito con vencimiento julio 2027	297,500	-
Línea de crédito con vencimiento mayo 2028	133,300	-
Línea de crédito con vencimiento diciembre 2029	71,895	-
Línea de crédito con vencimiento septiembre 2027	-	350,000
Línea de crédito con vencimiento octubre 2028	-	454,840
	<u>866,755</u>	<u>804,840</u>
Porción corriente	187,544	97,195
Porción no corriente	<u>679,211</u>	<u>707,645</u>
	<u>866,755</u>	<u>804,840</u>

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

	2025	2024
Saldo neto al inicio del año	804,840	-
Nuevos financiamientos	710,643	850,000
Pagos a préstamos	<u>(648,728)</u>	<u>(45,160)</u>
Saldo al final del año	<u>866,755</u>	<u>804,840</u>

##### a. Resumen de acuerdos de préstamos

Línea de crédito con Global Bank Corporation sin garantías para capital de trabajo con vencimiento en septiembre 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.



54

JT

## 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), 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, Inc. 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.



Los bonos por pagar se resumen a continuación:

	2025	2024
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
<b>Total de bonos por pagar</b>	<b>35,500,000</b>	<b>35,500,000</b>
Más:		
Prima de emisión	26,712	40,067
Menos:		
Costo de emisión de deuda	57,400	86,100
	<u>35,469,312</u>	<u>35,453,967</u>
Porción no corriente	<u>35,469,312</u>	<u>35,453,967</u>

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

	2025	2024
De 1 a 2 años	35,500,000	-
De 2 a 5 años	-	35,500,000
<b>Total de pagos futuros</b>	<b>35,500,000</b>	<b>35,500,000</b>

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

	2025	2024
Saldo neto al inicio del año	35,453,967	35,438,623
Amortización de costo de emisión de deuda	28,700	28,700
Amortización de prima de emisión	(13,355)	(13,356)
Saldo al final del año	<u>35,469,312</u>	<u>35,453,967</u>

## 16. Otros pasivos

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

	2025	2024
Gastos acumulados por pagar	155,613	87,181
Depósitos de garantías (clientes)	56,997	56,997
Impuestos de ITBMS por pagar	30,311	31,253
	<u>242,921</u>	<u>175,431</u>



DM

JT

## 17. Capital social

### a. 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 caso 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.

**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
	<u>1,654,887</u>	<u>16,548,870</u>	<u>6,212,667</u>	<u>22,761,537</u>

Con fecha 24 de junio de 2023, la Compañía recompro 4,763 acciones a un valor de B/.29.40 cada acción y dejándolas en tesorías, totalizando un valor de B/.140,032.



b. **Dividendos**

Al 30 de septiembre de 2025, la Compañía declaró y pagó dividendos totales por B/.3,562,109 (2024: B/.3,562,108).

- Mediante nota fechada 25 de octubre de 2024, Central Latinoamericana de Valores notifica el pago de dividendos a los accionistas tenedores de Acciones Participativas Clase B registrados al 23 de octubre de 2024.
- Mediante nota fechada 27 de enero de 2025, Central Latinoamericana de Valores notifica el pago de dividendos a los accionistas tenedores de Acciones Participativas Clase B registrados al 24 de enero de 2025.
- Mediante nota fechada 24 de abril de 2025, Central Latinoamericana de Valores notifica el pago de dividendos a los accionistas tenedores de Acciones Participativas Clase B registrados al 23 de abril de 2025.
- Mediante nota fechada 24 de julio de 2025, Central Latinoamericana de Valores notifica el pago de dividendos a los accionistas tenedores de Acciones Participativas Clase B registrados al 23 de julio de 2025.

18. **Otros gastos**

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

	2025	2024
Honorarios profesionales	1,156,769	1,088,300
Reparaciones y mantenimiento	1,112,824	1,240,869
Impuestos	433,084	167,813
Electricidad	106,313	105,417
Atenciones y cortesías	16,277	-
Teléfono, cable e internet	15,869	15,869
Otros gastos	3,639	6,641
	<u>2,844,775</u>	<u>2,624,909</u>

19. **Impuesto sobre la renta**

El 23 de marzo de 2023, mediante Resolución No.SMV-100-2023, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá resolvió registrar a Green Tower Properties, Inc. como Sociedad de Inversión Inmobiliaria, simple, cerrada y la autorización de registros para oferta pública de hasta tres millones (3,000,000) Acciones clase B, con un valor nominal de diez balboas (B/.10), 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 No.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.



DM

JT

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, en relación con las ganancias por enajenación de valores, a las sociedades de inversión Inmobiliaria y subsidiarias, que hayan acogido al régimen especial de que trata el párrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal.

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los tres últimos años, inclusive el año terminado el 30 de septiembre de 2024, 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%).



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

Cálculo de impuesto causado por renta presuntiva

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Método tradicional</b>		
Ganancia financiera antes de impuesto sobre la renta	5,769,612	4,529,581
Menos:		
Depreciación del edificio método de costo	(2,900,453)	(2,769,517)
Ingresos no gravables	(21,777)	(13,356)
Cambio valor razonable de la propiedad de inversión	(2,623,459)	(1,587,936)
Más: costos y gastos no deducibles	<u>28,700</u>	<u>28,700</u>
Ganancia neta	<u>252,623</u>	<u>187,472</u>

**20. Eventos posteriores**

La Compañía ha evaluado los eventos posteriores al 30 de septiembre de 2025 para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 26 de diciembre de 2025, la fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, con excepción del punto que se detalla abajo, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación en los estados financieros:

- Mediante sesión de Junta Directiva del 15 de octubre de 2025, se aprobó el pago de los dividendos correspondientes al cuarto trimestre del período fiscal 2025 por un monto total de US\$890,527.
- A través de la escritura No.3980, fechada el 26 de agosto de 2025 e inscrita en el Registro Público el 08 de octubre de 2025, se protocolizó la escisión del inmueble con folio No. 471501 y código de ubicación 8712, perteneciente a la sociedad Green Tower Properties, Inc. a favor de la compañía subsidiaria y beneficiaria Thinery Invest Corp.

**21. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros de Green Tower Properties, Inc., por el período terminado el 30 de septiembre de 2025, fueron aprobados por la Junta Directiva de la Compañía el 26 de diciembre de 2025.

\* \* \* \* \*



DM

JT

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA  
GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-132-13)  
GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

**ESTADOS FINANCIEROS E  
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**AÑO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

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

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-132-13)  
GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

Informe de los Auditores Independientes y  
Estados Financieros al 30 de septiembre de 2025

---

**Contenido**

	<b><u>Páginas</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 4
Estado de Situación Financiera	5
Estado de Resultados	6
Estado de Cambios en el Patrimonio	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9 - 16

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Señores  
**FIDEICOMISO DE GARANTÍA  
GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-132-13)  
GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
Panamá, República de Panamá

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Global Financial Funds Corp. (GTIA-132-13) Green Tower Properties, Inc., que comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2025, el estado de resultado, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso de Garantía Global Financial Funds Corp. (GTIA-132-13) Green Tower Properties, Inc., y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

### **Base de la Opinión**

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

### **Asuntos claves de la auditoría**

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente. Hemos determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

### **Énfasis en el asunto**

#### **Base contable y restricción de uso**

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Global Financial Funds Corp. (GTIA-132-13) Green Tower Properties, Inc., fueron elaborados de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Estos requerimientos pueden o no diferir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito.

### **Otra Información**

La otra información consiste en información incluida en el informe de actualización anual Formulario IN-A presentada a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá distinta a los estados financieros del Fideicomiso de Garantía y de nuestro informe de auditoría sobre ellos. El Emisor es responsable por la otra información.

No hemos auditado la otra información y no expresamos una opinión o ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento al respecto.

### **Responsabilidades del Fiduciario sobre los Estados Financieros**

El Fiduciario es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y por el control interno que el Fiduciario determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar y revelar, según corresponde, si el objetivo por el cual se constituyó el Fideicomiso de Garantía ha sido modificado de acuerdo a las condiciones pactadas originalmente en el contrato, afectando la condición de negocio en marcha, porque se tenga la intención de terminar el Fideicomiso de Garantía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), siempre detectará un error de importancia relativa, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor, que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la anulación de control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte del Fideicomiso de la base contable de negocio en marcha y, con base a la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros o, si dicha información a revelar es insuficiente, para modificar nuestra opinión.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante de control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

ST

DM

### Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento de la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Atendiendo específicamente el Capítulo III "Ejercicio de la Profesión", Artículo 13, indicamos que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se realizó físicamente en el territorio nacional.
- El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Manuel F. Vásquez con número de idoneidad de Contador Público Autorizado (C.P.A.) #199-2012.

9 de diciembre de 2025  
Panamá, República de Panamá

Manuel F. Vásquez  
Socio  
C.P.A. #199-2012

DM

JT

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-132-13)**  
**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

Estado de Situación Financiera  
30 de septiembre de 2025  
(Cifras en balboas)

---

<b>Activos</b>	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2025</u></b>	<b><u>2024</u></b>
<b>Activos corrientes:</b>			
Depósitos en banco	<b>4</b>	<u>9,246</u>	<u>124,002</u>
<b>Total de activos</b>		<b><u>9,246</u></b>	<b><u>124,002</u></b>
<b>Patrimonio</b>			
Aportes del Fideicomitente		<u>(28,905)</u>	<u>87,502</u>
Utilidades acumuladas		<u>38,151</u>	<u>36,500</u>
<b>Total de patrimonio</b>		<b><u>9,246</u></b>	<b><u>124,002</u></b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

DM

JT

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-132-13)  
GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

Estado de Resultados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2025

(Cifras en balboas)

---

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Ingresos:</b>		
Ingresos por intereses	<u>1,651</u>	<u>1,705</u>
<b>Total de ingresos</b>	<u><b>1,651</b></u>	<u><b>1,705</b></u>
<b>Utilidad</b>	<u><b>1,651</b></u>	<u><b>1,705</b></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

DM

JT

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-132-13)  
GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

Estado de Cambios en el Patrimonio  
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2025  
(Cifras en balboas)

	Aportes del Fideicomitente	Utilidades acumuladas	Total de Patrimonio
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2023</b>	<b>1,049,202</b>	<b>34,795</b>	<b>1,083,997</b>
Aportes al patrimonio	5,607,810	-	5,607,810
Retiros al patrimonio	(6,569,510)	-	(6,569,510)
Utilidad	-	1,705	1,705
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2024</b>	<b>87,502</b>	<b>36,500</b>	<b>124,002</b>
Aportes al patrimonio	7,135,159	-	7,135,159
Retiros al patrimonio	(7,251,566)	-	(7,251,566)
Utilidad	-	1,651	1,651
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2025</b>	<b>(28,905)</b>	<b>38,151</b>	<b>9,246</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

Dm

JT

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-132-13)  
GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

Estado de Flujos de Efectivo  
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2025  
(Cifras en balboas)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Utilidad	1,651	1,705
Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo de las actividades de operación:		
Ingresos por intereses	(1,651)	(1,705)
Efectivo generado de operaciones:		
Intereses cobrados	<u>1,651</u>	<u>1,705</u>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación</b>	<b>1,651</b>	<b>1,705</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Aportes al patrimonio	7,135,159	5,607,810
Retiros al patrimonio	<u>(7,251,566)</u>	<u>(6,569,510)</u>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento</b>	<u>(116,407)</u>	<u>(961,700)</u>
Disminución neta de los depósitos en banco	(114,756)	(959,995)
Efectivo al inicio del año	<u>124,002</u>	<u>1,083,997</u>
<b>Efectivo al final del año</b>	<b><u>9,246</u></b>	<b><u>124,002</u></b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

DM

JT

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-132-13)  
GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2025  
(Cifras en balboas)

---

**1. Información general**

El Fideicomiso es administrado por el Fiduciario Global Financial Funds Corp., Compañía Fiduciaria incorporada bajo las leyes de la República de Panamá y opera bajo Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, la cual le permite efectuar negocios de Fideicomisos de acuerdo a la Resolución Fiduciaria No.4-96 de 16 de febrero de 1996 y Resolución SBP-FID-A-0036-2018.

Green Tower Properties, Inc., (en adelante, el "Fideicomitente") y Global Financial Funds Corp., (como Fiduciario), constituyeron el Fideicomiso Global Financial Funds Corp., (GTIA-132-13), mediante documento fechado 29 de noviembre de 2013, el cual fue protocolizado mediante Escritura Pública No.1,385 del 16 de enero de 2014 de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá, y posterior enmienda integral mediante Escritura Pública No.7,605 del 14 de septiembre del 2017 de la Notaría Segunda del Circuito de Panamá, con la finalidad de garantizar y facilitar, en definitiva, el pago total de las sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar por virtud de los Bonos Inmobiliarios por la suma de hasta B/.55,000,000 que se describen más adelante, incluyendo pero sin limitarse a, el capital, intereses, intereses moratorios, comisiones, primas de seguro, así como los costos y gastos judiciales que se produzcan derivados del manejo del Fideicomiso.

Mediante Resolución SMV No.430-17 de 9 de agosto de 2017, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, autoriza el registro de enmienda al Fideicomiso de Garantía otorgado mediante Escritura Pública No.1,385 del 16 de enero de 2014, que garantiza la Emisión de Bonos Inmobiliarios por un valor de hasta B/.55,000,000 autorizada mediante Resolución No.497-13 de 29 de noviembre de 2013, a fin de garantizar en adelante la nueva Emisión de Bonos Inmobiliarios mediante Resolución SMV No.428-17 del 8 de agosto de 2017, modificado mediante Resolución N°SMV 110-23 de marzo de 2023 por un valor de hasta B/.55,000,000, emitidos en dos (2) Series (A y B).

Los Fideicomisarios o Beneficiarios del presente Fideicomiso son los Tenedores Registrados de los Bonos Inmobiliarios emitidos de las Series A y B por Green Tower Properties, Inc.

El Patrimonio Fideicomitado estará constituido por lo siguiente:

- Los fondos que sean depositados en las cuentas Fiduciarias. (Ver Nota. No.4).
- Los derechos reales derivados de la Primera Hipoteca y Anticresis que se constituye a favor del Fiduciario, sobre las fincas de propiedad de Green Tower Properties, Inc. (Ver Nota No.5), y cuyo valor de mercado, según avalúo por un evaluador aceptable al Fiduciario deberá cubrir al menos un 135% de saldo total de las obligaciones garantizadas.
- El endoso de las pólizas de seguro sobre las mejoras sobre las Fincas hipotecadas a favor del Fideicomiso de Garantía.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-132-13)  
GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2025

(Cifras en balboas)

---

- Cesión de los cánones de arrendamiento provenientes de los contratos de arrendamiento de las fincas del Fideicomitente, los cuales serán depositados en la cuenta de concentración.
- Cualesquiera otros dineros, bienes o derechos que el Fideicomitente aporten al Fideicomiso, en términos aceptables al Fiduciario.

El total de Patrimonio Fideicomitado asciende a la suma de B/.123,554,246 (2024: B/.121,759,002) de los cuales la suma de B/.9,246 (2024: B/.124,002) se encuentra registrada en los activos del Fideicomiso y la suma de B/.123,545,000 (2024: B/.121,635,000) están conformados por los derechos hipotecarios a favor del Fiduciario detallados en la Nota No.5.

El Patrimonio y derechos hipotecarios del Fideicomiso cubre las Series A y B de la Emisión.

Al 30 de septiembre de 2025, la Cobertura de Garantía representa el 348% (2024: 343%), la cual resulta de dividir el valor de mercado de los bienes inmuebles hipotecados entre el saldo de las obligaciones garantizadas.

El Fideicomiso y derechos administrados por orden del Fideicomitente, se registran y controlan separadamente de las operaciones regulares del Fiduciario. Son funciones del Fiduciario realizar todas las transacciones de acuerdo a los parámetros establecidos en los contratos de Fideicomisos.

## **2. Bases para la preparación de los estados financieros**

### **2.1. Base de medición**

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Global Financial Funds Corp. (GTIA-132-13) Green Tower Properties, Inc., al 30 de septiembre de 2025, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

### **2.2. Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional del Fideicomiso y 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.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-132-13)  
GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2025  
(Cifras en balboas)

---

**3. Resumen de las principales políticas contables**

**3.1. Clasificación corriente**

El Fideicomiso presenta en el estado de situación financiera sus activos clasificados como corrientes.

Un activo es clasificado como corriente cuando el Fideicomiso espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operaciones; mantiene el activo principalmente con fines de negociación; espera realizarlo dentro de los doce meses siguientes después del período sobre el que se informa; y el activo es efectivo o equivalente al efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un período mínimo de doce meses después del cierre del período sobre el que se informa.

**3.2. Estimaciones y juicios realizados**

La preparación de los estados financieros del Fideicomiso requiere que se realicen estimaciones y juicios contables que son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

**3.3. Instrumentos financieros**

La valuación de los instrumentos financieros del Fideicomiso se determina por medio del valor razonable o el costo amortizado, según se define a continuación:

**Valor razonable** - El valor razonable de un instrumento financiero que es negociado en un mercado financiero organizado es determinado por referencia a precios cotizados en ese mercado financiero para negociaciones realizadas a la fecha del estado de situación financiera. Para aquellos instrumentos financieros para los que no existe un mercado financiero activo, el valor razonable es determinado utilizando técnicas de valuación. Tales técnicas incluyen transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua; referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente semejante; y el descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

DM

JT

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-132-13)  
GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2025  
(Cifras en balboas)

---

**Costo amortizado** - El costo amortizado es calculado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier estimación por deterioro. El cálculo toma en consideración cualquier prima o descuento en la adquisición e incluye costos de la transacción, y honorarios que son parte integral de la tasa de interés efectiva.

### **3.3.1 Activos financieros**

Los activos financieros son reconocidos inicialmente al precio de la transacción incluyendo los costos de la misma, excepto si el acuerdo constituye una transacción de financiación, en el cual se miden al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

Los principales activos financieros mantenidos por el Fideicomiso vienen dados por el efectivo.

El efectivo está representado por el dinero mantenido en banco. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo es presentado por el Fideicomiso neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros medidos al costo amortizado o al costo se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no van a ser recuperables, reconociendo inmediatamente en los resultados del período una pérdida por deterioro del valor.

Una pérdida por deterioro de valor se puede revertir posteriormente y registrar como ingresos en los resultados del período, hasta el monto en que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido una pérdida por deterioro de valor para el activo en años anteriores.

El Fideicomiso da de baja a los activos financieros cuando:

- Se expiren o se liquiden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o
- Se transfiera sustancialmente a terceros todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero, o
- A pesar de conservar algunos riesgos y ventajas, el control del activo financiero ha sido transferido y la contraparte tiene la capacidad para vender el activo en su totalidad y es capaz de ejercer dicha capacidad unilateralmente, sin necesidad de imponer restricciones adicionales a la transferencia.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-132-13)  
GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2025  
(Cifras en balboas)

---

**3.4. Derechos hipotecarios sobre bienes inmuebles**

Se registran como cuentas de orden fuera del estado de situación financiera, las hipotecas constituidas a favor del Fiduciario, según se indica en Escritura Pública donde se consta la primera hipoteca anticresis. Dichos bienes son registrados de acuerdo al valor de mercado de los informes de avalúos.

**3.5. Ingresos**

Los ingresos por intereses ganados se reconocen en proporción del tiempo transcurrido, calculados sobre los saldos promedios mensuales del principal invertido aplicando el método del tipo de interés efectivo.

**4. Depósitos en banco**

Al 30 de septiembre de 2025, los depósitos en banco se componen de lo siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cuenta de concentración	1,094	39,046
Cuenta de reserva	1,289	50,656
Cuenta para el servicio de la deuda	<u>6,863</u>	<u>34,300</u>
	<u>9,246</u>	<u>124,002</u>

Los depósitos en banco están conformados por cuentas de ahorro en Global Bank Corporation, de conformidad con lo siguiente:

**Cuenta de concentración:** en esta cuenta se depositan los dineros que se reciban conforme a lo establecido a continuación:

- El Fideicomitente se compromete y obliga a causar que los derechos cedidos que consistan en efectivo se le entreguen al Fiduciario para su depósito.
- Todos los fondos que constituyan bienes Fiduciarios deberán ser entregados directamente por los pagadores al Fiduciario para su depósito en la cuenta de concentración. En caso de que por cualquier motivo el Fideicomitente reciba fondos respecto de bienes Fiduciarios que deberían haber sido entregados directamente por los pagadores de dichos fondos Fiduciarios para su depósito en la cuenta de concentración, el Fideicomitente por ese medio reconoce que recibirá dichos fondos en custodia a favor del Fiduciario y se compromete a entregar dichos fondos al Fiduciario para su depósito en la cuenta de concentración a más tardar al tercer día hábil siguiente a su recibo.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-132-13)  
GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2025

(Cifras en balboas)

---

- Cánones de arrendamiento derivados de los contratos de arrendamiento y cualesquiera sumas de dinero producto de los contratos de arrendamiento.
- Cualesquiera sumas de dinero producto de las pólizas de seguro y todas las cuentas por cobrar y los derechos legales que surjan en relación con la póliza de seguros.

Los pagos a favor del Emisor comprendidos dentro de los derechos presentes deberán ser remitidos directamente al Fiduciario a la cuenta de concentración y el Emisor contará con un plazo de 10 días hábiles contados a partir de la firma del contrato de cesión para entregar al Fiduciario cartas o documentos originales mediante los cuales conste la notificación de cesión efectuada a la contraparte en dichos contratos de arrendamientos.

**Cuenta de reserva:** en esta cuenta se depositan los dineros para el servicio de pagos de los bonos a favor del agente de pago y en beneficio de los Tenedores desde la cuenta de concentración conforme a lo establecido en el contrato de Fideicomiso y cualquier otra suma que el Fideicomitente de tiempo en tiempo deba aportar a dicha cuenta de conformidad con lo establecido en contrato de Fideicomiso.

**Cuenta para el servicio de la deuda:** en esta cuenta el Fiduciario mantendrá para el servicio de pagos de los bonos a favor del Agente de pago y en beneficio de los tenedores (Cuenta para el Servicio de la Deuda), los fondos provenientes de la cuenta de concentración según lo establecido en el contrato de Fideicomiso, al igual que los dineros producto de la oferta pública y venta de los bonos del mercado primario, netos de los gastos de emisión y cualquier otra suma que el Fideicomitente de tiempo en tiempo deba aportar a dicha cuenta de conformidad con lo establecido en el contrato de Fideicomiso.

Los fondos depositados en la cuenta de reserva se utilizarán como se indica a continuación:

Mientras el Fiduciario no haya emitido una declaración de ejecución

- En caso de que exista una insuficiencia de fondos y siempre que haya suficientes fondos en la cuenta de reserva y hasta donde alcancen, el Fiduciario traspasará de la cuenta de reserva a la cuenta del agente de pago un monto suficiente para cubrir la insuficiencia de fondos.
- Si el monto depositado en la cuenta de reserva excede la suma requerida para cumplir con la cobertura de servicio de la deuda, dicho excedente podrá ser transferido nuevamente a la cuenta de concentración.
- El Fiduciario podrá a solicitud del Fideicomitente, invertir los fondos de la cuenta de reserva en depósitos a plazo fijo u "overnights" en bancos de la localidad que cuenten con licencia general expedida por la Superintendencia de Bancos de Panamá y cuenten con una calificación de riesgo local igual o superior a la última calificación de riesgo de los bonos o su equivalente en calificación internacional.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-132-13)  
GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2025  
(Cifras en balboas)

---

Una vez el Fiduciario haya emitido una declaración de ejecución: el Fiduciario transferirá los fondos depositados en la cuenta de reserva a la cuenta de concentración para que los mismos sean utilizados de conformidad con lo dispuesto en el contrato de Fideicomiso.

**5. Derechos hipotecarios**

Los derechos hipotecarios y anticréticos corresponden a la primera hipoteca por la suma de B/.55,000,000 constituida a favor del Fiduciario Global Financial Funds Corp, sobre bienes inmuebles propiedad del Fideicomitente Green Tower Properties, Inc.

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de mercado de B/.123,545,000 (2024: B/.121,635,000) según informe de Panamericana de Avalúos, S.A., fechado 20 de agosto 2024. (2024: según informe de Panamericana de Avalúos, S.A., fechado 29 de septiembre 2022).

El valor de mercado de los bienes inmuebles no podrá ser inferior al 135% del monto emitido y en circulación.

Los derechos hipotecarios están contabilizados y revelados como cuentas de orden fuera del estado de situación financiera.

Al 30 de septiembre de 2025, los derechos hipotecarios se componen de lo siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bienes inmuebles	<u>123,545,000</u>	<u>121,635,000</u>

**6. Impuesto sobre la renta**

El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes los Fideicomisos constituidos conforme a la Ley que generan rentas gravables. Los Fideicomisos constituidos de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fiduciario, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas o naturales según sea su naturaleza.

De acuerdo a la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso no generó renta gravable.

Dm

JT

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-132-13)  
GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2025  
(Cifras en balboas)

---

**7. Marco regulatorio**

La Ley No.1 del 5 de enero de 1984 regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el Decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985. Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema de Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.

La Ley No. 21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de Licencia Fiduciaria o autorizada por Ley para ejercer el negocio de Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio de Fideicomisos. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley No.1 de 5 de enero de 1984, así como el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley No.1 del 5 de enero de 1984.

**8. Aprobación de estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2025, fueron aprobados por el Comité de Auditoría de la Fiduciaria el 9 de diciembre de 2025.

DM

JT

Panamá, 10 de octubre de 2025

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 30 de septiembre de 2025, la siguiente información a saber:

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

Tipo de Garantía	No. Operación	Cantidad	Saldo / Valor de Mercado	Avaluadora	Fecha del Avalúo
Cuenta de Ahorros	50-333-00720-9		1,093.95		
Cuenta de Ahorros	50-333-00722-1		1,288.80		
Cuenta de Ahorros	50-333-00721-5		6,863.32		
Hipotecas	Fincas: 471471, 471472, 471473, 471474, 471475, 471476, 471478, 471479, 471480, 471481, 471482, 471483, 471484, 471485, 471486, 471487, 471488, 471489, 471490, 471491, 471492, 471493, 471494, 471495, 471496, 471497, 471498, 471499, 471500, 471501, 471503, 471504, 471505.	33	123,545,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	20-ago-24
<b>Total</b>			<b>123,554,246.07</b>		

II. Bienes Cedidos:

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

Propietario	Detalle de Fincas	Descripción	Fecha de Vencimiento
Green Tower Properties Inc.	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 (Panama), 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 Propertles 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	Medellne 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
Green Tower Properties Inc.	471501	MMG Bank Corporation	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	INCE-0830000005331	MAPFRE	31/05/2026

JT

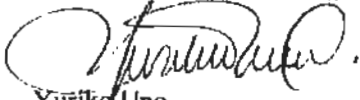
III. El Prospecto Informativo establece que el Valor de Mercado de los bienes inmuebles hipotecados al fideicomiso no debe ser menos al **135%** del saldo insoluto a capital de los bonos emitidos y en circulación (Cobertura Inmobiliaria). La cobertura que resulta de dividir el valor de mercado de los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

Mar-25	Jun-25	Sep-25
348%	348%	348%

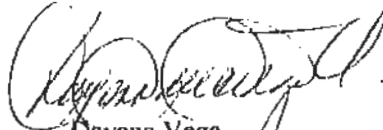
Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente,

**GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**



Yuriko Uno  
Gerente Sr. de Fideicomiso Operaciones



Dayana Vega  
VP de Fideicomisos

DM

JT



REPÚBLICA DE PANAMÁ  
PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

-----**DECLARACION NOTARIAL JURADA**-----

En la Ciudad de Panamá, República de Panamá y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintiséis (26) días del mes de diciembre de dos mil veinticinco (2025), ante mí, Licenciado WILLIAM GARCIA DE LEON, Notario Público Noveno del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número ocho -cuatrocientos sesenta y seis -cuatrocientos noventa y dos (8-466-492), comparecieron personalmente **DULCIDIO DE LA GUARDIA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad personal número ocho doscientos treinta quinientos treinta y uno (8-230-531), y **DIANA MORGAN BOYD**, mujer, panameña, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad personal número ocho cuatrocientos veintinueve setecientos cuarenta y seis (8-429-746); en sus condiciones de Secretario y Director, y Tesorera y Directora, respectivamente de la sociedad **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**, sociedad anónima inscrita a la ficha: cuatrocientos sesena y ocho mil trescientos treinta (468330), Documento Redi número: seiscientos noventa y nueve mil ciento veintiséis (699126) de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público de Panamá, y, **ALEJANDRO CIFUENTES**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ochocientos cincuenta y cinco - cuatrocientos cuarenta y dos (8-855-442), actuando en su condición de Ejecutivo Principal de Administrador de **MMG ASSET MANAGEMENT CORP.**, sociedad anónima inscrita a ficha 382995 y documento 132223 de la Sección Mercantil del Registro Público y autorizada para actuar como Administrador de Sociedades de Inversión por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución No. CNV- ciento treinta y cinco- cero seis (CNV-135-06) del siete (07) de junio de dos mil seis (2006), la cual ejerce el cargo de Administradora de Inversiones de **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**, todos con residencia en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-dos cero cero dos (7-2002) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Superintendencia de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, lo siguiente -----

a. Que cada uno de los firmantes han revisado el Estado Financiero Anual correspondiente al **AÑO FISCAL DE 2025** de **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**-----

DM

JT

b. Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) modificado por la Ley sesenta y siete (67) de dos mil once (2011) y sus reglamentos y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas. -----

c. Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**, para el periodo correspondiente del AÑO FISCAL 2025. -----

d. Que los firmantes: -----

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

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

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

d.4 Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.-----

e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**, lo siguiente: -----

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

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



REPÚBLICA DE PANAMÁ  
PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

**GREEN TOWER PROPERTIES INC.**-----

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

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

Leída como les fue esta declaración a los comparecientes en presencia de los Testigos Instrumentales, DANIEL DOMINGUEZ AMBULO, con cedula de identidad personal número ocho-novecientos ochenta y cuatro-novecientos noventa y cinco (8-984-995) y EVELYN DEGAGE GONZALEZ, con cédula número ocho-ochocientos veinticinco -mil quinientos ochenta y tres (8-825-1583), ambos mayores de edad y vecinos de esta ciudad, personas a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, lo encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia por ante mí, el Notario que doy fe.-----

Dulcindo de la Guardia

Diana Morgan

Alejandro Cifuentes

Daniel Dominguez Ambulo

Evelyn Degage Gonzalez



Licdo. William Garcia de León  
Notario Público Noveno

DM

JT



## **GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

**Memoria Anual  
30 de septiembre de 2025**

## Contenido

- I. Memoria Anual año 2025
- II. Informe del Administrador de Inversiones MMG Asset Management Corp.
- III. Estados Financieros auditados al cierre fiscal del 30 de septiembre de 2025
- IV. Declaración Jurada, otorgada ante Notario Público

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

**MEMORIA ANUAL 2025**

Para la presentación del reporte anual de las sociedades de inversión registradas.

Periodo que se reporta: 01 de octubre de 2024 a 30 de septiembre de 2025

**1. Sociedad de Inversión Inmobiliaria:**

DATOS GENERALES	
RAZON SOCIAL Y NOMBRE DEL FONDO	Green Tower Properties, INC.
RUC	155727754-2-2022 DV78
FECHA DE INICIO DE OPERACIONES	Noviembre, 2022 RES. 388-22
NOMBRE DEL ADMOR. DE INVERSIONES	MMG ASSET MANAGEMENT, CORP.
No. De ACCIONES/CUOTAS Autorizadas	Hasta 1,000,000 de Acciones Participativas en múltiples Series.

**2. Objetivo de la Sociedad**

GREEN TOWER PROPERTIES, INC., (en adelante la "Sociedad de Inversión Inmobiliaria"), tiene como objetivo invertir y negociar, ya sea directamente o a través de subsidiarias, en bienes inmuebles o en el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria ubicados en la República de Panamá, permitiendo así a sus inversionistas la oportunidad de participar de las rentas generadas por contratos de arrendamiento comerciales, así como de las variaciones del valor de mercado de los inmuebles y la posibilidad de realizar ganancias de capital mediante la venta de las propiedades inmobiliarias y/o inversiones incidentales.

**3. Directores y Dignatarios**

Los actuales Directores y Dignatarios de Green Tower Properties, Inc., son los siguientes:

**Marlelena García Maritano – Presidente y Director**

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

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

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

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

**Dulcideo De la Guardia – Secretario y Director**

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

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

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

**Diana Morgan Boyd – Tesorero y Director**

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

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

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

**Jorge E. Morgan Vallarino – Director**

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

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

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

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

**Ritu Saini – Director Independiente**

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

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

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

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

#### **4. La Administración**

**MMG Asset Management, Corp.**, ha sido designada por la Sociedad, para actuar como su Administrador de Inversiones, para lo cual han celebrado un contrato de administración de inversiones suscrito el día 6 de junio de 2019 (en adelante el "Contrato de Administración") con el fin de ejercer tareas administrativas, de manejo y de inversión de conformidad con lo establecido en el Prospecto Informativo.

**MMG Asset Management, Corp.**, es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá, mediante escritura pública número 5,162 de 12 de julio de 2000, inscrita en la Sección Mercantil a Ficha 382995, Documento 132223 y debidamente autorizada para actuar como Administrador de Sociedades de Inversión, tal como consta en Resolución No. CNV-135-06 del 07 de Junio de 2006 de la Superintendencia del Mercado de Valores. Como Administrador de Inversiones, tendrá todas las atribuciones y responsabilidades que le otorgue la Junta Directiva de la sociedad de inversión.

A la fecha, Roger Kinkead ostenta el cargo de Gerente General de **MMG Asset Management, Corp.**, y Alejandro Cifuentes ejerce como Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones, ambos con experiencia en el área de valores y finanzas corporativas. Adicionalmente, **MMG Asset Management, Corp.** utiliza el apoyo administrativo de su Casa Matriz, **MMG Bank Corporation**, a fin de cumplir con sus responsabilidades.

##### **4.1 Directores, Dignatarios y Ejecutivos Principales**

Los Directores, Dignatarios y Ejecutivos Principales del Administrador de Inversiones son las siguientes personas:

##### **Jorge E. Morgan Vallarino- Presidente y Director**

Nacionalidad: Panameño  
Fecha de nacimiento: 16 de octubre de 1966  
Domicilio comercial: Av. Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este  
MMG Tower – Piso 22  
Apartado postal: 0832-02453 World Trade Center  
Correo electrónico: jorge.morgan@mmgbank.com  
Teléfono: (507) 265-7600  
Fax: (507) 265-7601

El señor Jorge Morgan cuenta con un título de Ingeniería Computacional (Boston University, Massachusetts 1989); una Maestría en Administración de Empresas con énfasis en Finanzas (University of Miami, Coral Gables 1991); título de Ingeniería Cooperativa (Fairfield University, Connecticut (Bachelor of Arts, Cooperative Engineering, 1999); miembro del Association for Investment Management and Research (AIMR), con derecho a utilizar las siglas.

Ha desempeñado funciones gerenciales dentro del grupo Morgan & Morgan. Es fundador y Ejecutivo Principal de **MMG Bank Corp** y **MMG Asset Management Corp.** empresa debidamente autorizada para ejercer funciones de Casa de Valores y de Administración de Sociedades de Inversión por la SMV respectivamente.

Actualmente es el CEO y Presidente Ejecutivo de **MMG Bank & Trust Ltd**, así como Director y Presidente Ejecutivo de **MMG Bank Corporation**.

##### **Carlos E. Troetsch Saval –Vicepresidente y Director**

Nacionalidad: Panameño  
Fecha de nacimiento: 23 de abril de 1961  
Domicilio comercial: Av. Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este  
MMG Tower – Piso 22  
Apartado postal: 0832-02453 World Trade Center

Correo electrónico: carlos.troetsch@mmgbank.com

Teléfono: (507) 265-7600

Fax: (507) 265-7601

El señor Carlos E. Troetsch, posee un título de Ingeniería Industrial (Louisiana State University, Louisiana 1985) y una Maestría en Administración de Empresas con énfasis en Banca y Finanzas del INCAE, Alajuela, Costa Rica 1992. Por cinco años fue Ingeniero Supervisor de Operaciones en la Petroterminal de Panamá (1985-1990).

En 1992, se desempeñó como Gerente de cuatro sucursales del Banco del Istmo, en David, Chiriquí. Durante este período participó en el desarrollo de la estrategia de crecimiento del Banco en esta provincia, al igual que la creación de nuevas sucursales de apoyo en la ciudad de Panamá.

Desde 1997 el Ing. Troetsch es Director de varias de las empresas de la División Financiera del Grupo Morgan & Morgan. Dentro de esta División ha sido Gerente General de MMG Bank & Trust Ltd. de Bahamas, brazo bancario del grupo y actualmente es Vicepresidente Ejecutivo de MMG Bank Corporation. El Ing. Troetsch ha participado en el diseño y estructuración de la estrategia corporativa del Banco y del manejo y desarrollo de la División de Tesorería e Inversiones.

#### **Jorge Raúl Vallarino - Secretario y Director**

Nacionalidad: Panameño  
Fecha de Nacimiento: 15 de mayo de 1974  
Domicilio comercial: Av. Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este  
MMG Tower – Piso 22  
Apartado Postal: P.O. Box: 0832-02453  
Correo Electrónico: jorge.vallarino@mmgbank.com  
Teléfono: (507) 265-7600  
Fax: (507) 265-7601

Obtuvo su título en Finanzas de la Universidad Internacional de Florida, Florida, Estados Unidos. Desde 1999 funge como Tesorero de la Unidad Financiera del Grupo Morgan & Morgan, compuesta principalmente por MMG Bank Corporation y MMG Bank & Trust Ltd. Ha estado encargado del manejo y desarrollo del Departamento de Tesorería e Inversiones. Cuenta con Licencia de Corredor de Valores y actúa como Ejecutivo Principal de MMG Bank Corporation.

#### **Luis Valle C. –Tesorero y Director**

Nacionalidad: Panameño  
Fecha de Nacimiento: 8 de agosto de 1951  
Domicilio comercial: Av. Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este  
MMG Tower – Piso 22  
Apartado Postal: P.O. Box: 0832-02453  
Correo Electrónico: vallee@morimor.com  
Teléfono: (507) 265-7777  
Fax: (507) 265-7601

Licenciado en Contabilidad, graduado de la Universidad de Panamá. Se ha desempeñado como Contralor y Socio responsable del planeamiento de la parte financiera, administrativa y control de operaciones del Grupo Morgan & Morgan y de la Firma de Abogados.

#### **Ejecutivos Principales**

**Jorge E. Morgan Vallarino – Ejecutivo Principal**  
(Ver Curriculum en la sección anterior)

#### **Funciones**

Como Presidente y Ejecutivo Principal de MMG Asset Management Corp., y Presidente Ejecutivo de la División Financiera del Grupo Morgan y Morgan, su función es estratégica para asegurar que en todo momento el plan de negocios de MMG Asset Management Corp., esté alineado con los objetivos y estrategias macro del Grupo Morgan y Morgan. Supervisa de manera directa la gestión de la Gerencia General.

**Alejandro Cifuentes – Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones**

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 17 de enero de 1992

Domicilio comercial: Torre MMG Piso 22, Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este

Correo electrónico: alejandro.cifuentes@mmgbank.com

Teléfono: (507) 265-7600

El Sr. Alejandro Cifuentes mantiene un bachillerato de ciencias en Gestión de Sistemas de Información y en Finanzas (2014) y una maestría en Finanzas (2015) de Florida State University, Florida, Estados Unidos. Mantiene la designación de Chartered Financial Analyst (CFA) del CFA Institute. El señor Cifuentes es un profesional de amplia experiencia bancaria que ha laborado por más de 7 años para empresas locales e internacionales tales como Athena Partners Group, Spirit Airlines, Athena Capital Inc., entre otros, especializándose en Administración de Fondos y Asesoría de inversiones. Actualmente es Director de Gestión de Activos en MMG Bank.

**Natibeth Kennion – Oficial de Cumplimiento**

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 25 de abril de 1988

Domicilio comercial: Av. Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este

MMG Tower – Piso 22

Apartado Postal: P.O. Box: 0832-02453 World Trade Center

Correo Electrónico: natibeth.kennion@mmgbank.com

Teléfono: (507) 265-7600

Fax: (507) 265-7601

Culminó sus estudios en Licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Católica Santa María la Antigua. Cuenta con varios años de experiencia en el sector financiero y Bancario. Cuenta con Licencia de Ejecutivo Principal No. 274 expedida por la SMV, mediante Resolución SMV -291-13 del 08 de agosto de 2013.

**5. Custodio**

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria ha celebrado un contrato de custodia independiente con MMG BANK CORPORATION, una sociedad constituida bajo las leyes de la República de Panamá, inscrita a la Ficha 421669, Documento 380693, de la sección de Mercantil del Registro Público de Panamá y debidamente autorizada para prestar servicios de custodia, compensación y liquidación de valores mediante Resolución No. 292/05 de 13 de diciembre de 2005, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores.

**6. Comportamiento del NAV durante el periodo**

Al 30 de septiembre de 2025 el NAV de la sociedad fue de \$53.72.

**7. Inversión**

Al 30 de septiembre de 2025 la sociedad ha emitido y mantiene en circulación 3,000,000.00 Acciones participativas.

**8. Gastos incurridos durante el periodo**

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria de reciente constitución, al 30 de septiembre de 2025, refleja gastos de administración por \$ 2,844,775 que principalmente están compuestos por reparaciones y mantenimiento, honorarios profesionales, electricidad, impuestos, entre otros.

**9. Activos**

Al 30 de septiembre de 2025 la Sociedad de Inversión Inmobiliaria refleja activos por \$ 125,837,503, compuestos principalmente por propiedades de inversión que representan \$ 119,086,666.

JT

DM

10. Hechos de Importancia

Al 30 de septiembre de 2025 la Sociedad de Inversión Inmobiliaria ha reportado comunicados de hechos de importancia en relación a pagos de dividendos.

## INFORME DE ADMINISTRACIÓN

### I. Administración

MMG ASSET MANAGEMENT, en su calidad de administrador de inversiones durante el periodo reportado continúa enfocando sus esfuerzos en la gestión del portafolio de inversiones y en general la asesoría de inversiones en favor de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, con sujeción a las normas y Acuerdos reglamentarios emitidos por la Superintendencia del Mercado de Valores y al Contrato de Administración de inversiones.

Igualmente continúa participando activamente de las reuniones de Junta Directiva que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria celebre, con el fin de conocer las decisiones tomadas por los directores, así como de informar sobre las gestiones del administrador de inversiones, logrando así unificar criterios para el mejor desempeño de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en el mercado de valores.

### II. Características generales de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA	
<b>Denominación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria</b>	GREEN TOWER PROPERTIES, INC., SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA
<b>Categoría</b>	Sociedad de inversión inmobiliaria simple, cerrada y local
<b>Tipo de Valor ofrecido en Venta</b>	Acciones Participativas
<b>Cantidad de Valores</b>	Hasta tres millones (3,000,000) Acciones Participativas
<b>Moneda de Denominación de las Acciones</b>	Dólares de los Estados Unidos de América "US\$".
<b>Valor Neto por Acción (VNA)</b>	El VNA de las Acciones Clase B será el cociente que resulte de dividir el valor neto de los activos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria entre el número de acciones Clase emitidas y en circulación.
<b>Política de Dividendos</b>	No menos del 90% de su utilidad neta fiscal

\* Este reporte tiene propósitos informativos únicamente. Para conocer mayores detalles sobre el tipo de inversión consulte el Prospecto Informativo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria

### III. Desarrollo de la industria inmobiliaria en Panamá

Durante los primeros meses de 2025, la economía panameña ha mostrado señales claras de recuperación y fortalecimiento. Según la Contraloría General de la República y el INEC, el país registró un crecimiento del 5.2 % en el primer trimestre del año. En el segundo trimestre, el crecimiento se mantuvo, aunque a un ritmo más moderado, alcanzando un 3.4 % interanual, lo que confirma una tendencia de estabilidad en medio de un contexto económico regional complejo.

Aunque la construcción ha sido tradicionalmente uno de los sectores más importantes de la economía panameña, en 2025 su crecimiento se estancó respecto al año anterior, influenciado por paralizaciones de obras, ajustes operativos y retrasos administrativos, así como por la indefinición de la reforma de la Ley de Interés Preferencial para vivienda y la morosidad en incentivos que frenaron algunos proyectos habitacionales y comerciales.

Entre enero y septiembre de 2025, la actividad de construcción en Panamá mostró una desaceleración. El valor total de las construcciones y reparaciones, tanto residenciales como no residenciales, registró una caída de -2.1 %, al pasar de \$743.08 millones en 2024 a \$727.13 millones en el mismo período de este año, según cifras del INEC. El componente residencial fue el más afectado: generó \$454.57 millones, lo que representa una disminución del 12.4 % frente a los \$518.95 millones reportados un año antes.

Según la Cámara Panameña de la Construcción (CAPAC), esta menor actividad se reflejó en una estabilidad más que en un crecimiento, aunque se espera que la reactivación del financiamiento bajo la Ley de Interés Preferencial y el impulso de Asociaciones Público-Privadas (APP) en infraestructura y proyectos estratégicos generen un mejor dinamismo en 2026, contribuyendo a revitalizar la inversión y la actividad en este sector clave.

Por su parte, el sector inmobiliario muestra un comportamiento más equilibrado que en años anteriores. Informes sectoriales de 2025 señalan que el mercado está entrando en una fase de normalización, con una mayor claridad en la demanda, ajustes de precios más racionales y una recuperación progresiva en las zonas urbanas de mayor atractivo. Áreas como Costa del Este, Santa María, San Francisco y Panamá Norte han mantenido un nivel saludable de ventas y consultas, especialmente en proyectos residenciales de rango medio y alto.

Actualmente es de gran interés, aspectos como el diseño inteligente, la calidad de los materiales, la conectividad, las amenidades útiles y la cercanía a servicios. Este cambio ha hecho que proyectos bien planificados en áreas como Costa del Este, Santa María o San Francisco sigan destacando, mientras que zonas emergentes con precios más accesibles también ganan terreno entre quienes buscan su primera vivienda o un producto de inversión.

Los datos también muestran que el mercado de alquiler urbano se ha fortalecido. Barrios como El Cangrejo, Marbella y partes de Punta Pacífica registran incrementos en los precios de renta y menores tiempos de vacancia, lo cual refleja un repunte en la demanda tanto local como internacional.

#### IV. Objetivo de Inversión de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria tiene como objetivo la obtención de ganancias de capital a largo plazo para los inversionistas, principalmente a través de participación en rentas que generen los inmuebles adquiridos y en variaciones positivas en su valor de mercado, así como mediante la oportunidad de percibir ganancias de capital resultante de la venta de las propiedades inmobiliarias, Inversiones Permitidas y/o Inversiones Incidentales que conformen el portafolio de inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

#### V. Política de inversión

La política general de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria es invertir directamente en activos inmobiliarios o en activos cuyos subyacentes sean activos inmobiliarios, y que tengan el potencial de generar flujos de caja periódicos y al mismo tiempo, una expectativa razonable de valorización a largo plazo.

La inversión principal de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria son las oficinas y espacios comerciales de MMG Tower. Sin embargo, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá invertir, directamente o a través de subsidiarias, principalmente en bienes inmuebles destinados a usos comerciales (a través de su arrendamiento y/o venta), principalmente mas no limitado al arrendamiento de oficinas y espacios comerciales clase A, al igual que estacionamientos. A su vez, podrá invertir en activos inmobiliarios para usos residenciales y usos comerciales e industriales varios, como depósitos y bodegas.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria contará con las siguientes políticas de inversión conforme al Acuerdo 02-2014:

1. "Inversiones Permitidas": Como un mínimo, el ochenta por ciento (80%) de los activos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria serán invertidos, directamente o a través de subsidiarias, en cualquiera de los siguientes tipos de activos ubicados en la República de Panamá:
  - a) Todo tipo de bienes inmuebles, incluyendo aquellos cuya construcción haya finalizado y que cuenten con permiso de ocupación.
  - b) Aquellos bienes inmuebles que estén en fase de construcción o en plano con permiso de construcción.
  - c) Aquellos bienes inmuebles que no cuenten con un anteproyecto, dentro de las limitaciones establecidas en el artículo 9 del Acuerdo 2-2014.

- d) Opciones de compraventa y promesas de compraventa de bienes inmuebles, siempre que el vencimiento de dichas opciones y promesas no supere el plazo de tres (3) años y que los correspondientes contratos no establezcan restricciones a su libre traspaso.
  - e) Títulos valores, públicos o privados, que gocen de garantías reales emitidos por empresas que se dediquen al negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.
  - f) Cualesquiera inversiones que le otorguen derechos reales sobre bienes inmuebles.
  - g) Derechos sobre bienes inmuebles derivados de concesiones que permitan realizar el negocio de desarrollo de administración inmobiliaria.
  - h) Acciones, cuotas de participación y demás valores emitidos por sociedades de inversión inmobiliaria.
2. "Inversiones Incidentales": Hasta un veinte por ciento (20%) de los activos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrán ser invertidos en cuentas de ahorros o depósitos a plazo fijo en bancos con grado de inversión, o en valores con grado de inversión que sean negociados en una bolsa de valores u otro mercado organizado.

Para los efectos del grado de inversión, el banco o los valores deberán tener calificación de grado de inversión o superior, en los últimos doce (12) meses, emitidas por agencias calificadoras de riesgo internacional (Standard & Poor's, Fitch Ratings o Moody's) o emitidas por calificadoras registradas ante la SMV.

En caso de inversión en instrumentos financieros, solo será permitido si es para fines de cobertura, es decir la inversión en instrumentos financieros derivados incluyendo, mas no limitado a, contratos de derivados de divisas, tasas de interés u otro subyacente con el fin de mitigar los riesgos asociados a inversiones al contado.

Estas Inversiones Incidentales deberán realizarse por medio de intermediarios financieros debidamente autorizados y deberán documentarse. Este sustento deberá conservarse por un período no menor a cuatro (4) años a partir de la realización de la inversión incidental.

## **VI. Comportamiento del retorno esperado durante el periodo reportado**

El 15 de enero de 2025, Green Tower Properties, Inc., Sociedad de Inversión Inmobiliaria, declaró dividendos a sus accionistas tenedores de Acciones Participativas Clase B registrados al 24 de enero de 2025, a razón de \$0.54 por acción, correspondientes al primer trimestre fiscal 2024-2025 y pagaderos el día 30 de enero de 2025.

El 14 de abril de 2025, Green Tower Properties, Inc., Sociedad de Inversión Inmobiliaria, declaró dividendos a sus accionistas tenedores de Acciones Participativas Clase B registrados al 23 de abril de 2025, a razón de \$0.54 por acción, correspondientes al segundo trimestre fiscal 2024-2025 y pagaderos el día 30 de abril de 2025.

El 15 de julio de 2025, Green Tower Properties, Inc., Sociedad de Inversión Inmobiliaria, declaró dividendos a sus accionistas tenedores de Acciones Participativas Clase B registrados al 23 de julio de 2025, a razón de \$0.54 por acción, correspondientes al tercer trimestre fiscal 2024-2025 y pagaderos el día 30 de julio de 2025.

El 15 de octubre de 2025, Green Tower Properties, Inc., Sociedad de Inversión Inmobiliaria, declaró dividendos a sus accionistas tenedores de Acciones Participativas Clase B registrados al 23 de octubre de 2025, a razón de \$0.54 por acción, correspondientes al cuarto trimestre fiscal 2024-2025 y pagaderos el día 30 de octubre de 2025.

Durante el año fiscal 2024 - 2025, la sociedad declaró y pagó dividendos a sus accionistas tenedores de Acciones Participativas Clase B, a razón de \$2.16 por acción (neto: \$1.944 por acción).

El rendimiento de dividendos neto a sus accionistas, calculado con los dividendos declarados y pagados durante el periodo fiscal 2024 - 2025 y el precio de mercado de las Acciones Participativas Clase B al 30 de septiembre de 2025 (\$29.40 por acción), fue de 6.61%.

El rendimiento de dividendo en base al precio de la acción no es anualizado para todos los accionistas, ya que el precio de la acción pudo haber variado durante el año y/o se pudieron haber emitido o redimido acciones.

## **VII. Evolución del Valor del Portafolio de Inversiones y del Valor Neto de las Acciones**

Al 30 de septiembre de 2025 la sociedad ha emitido y mantiene en circulación 3,000,000 Acciones Clase B y el NAV de la sociedad fue de \$ 53.72.

**VIII. Estado de situación financiera.**
**a. Activos**

Los activos están compuestos principalmente por propiedades de inversión y efectivo y equivalentes de efectivo.

**Estado de situación financiera**

30 de septiembre de 2025  
(En balboas)

	Notas	2025	2024
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6,7	616,269	529,688
Cuentas comerciales por cobrar	8	151,303	209,622
Cuentas por cobrar partes relacionadas	6	-	4,213
Activos no corrientes disponibles para la venta	9	5,567,391	-
Otros activos	12	98,011	166,500
<b>Total de activos corrientes</b>		<u>6,432,974</u>	<u>910,023</u>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedades de inversión	10	119,086,666	121,556,416
Mobiliario y equipo	11	13,708	27,391
Otros activos	12	304,155	578,804
<b>Total de activos no corrientes</b>		<u>119,404,529</u>	<u>122,162,611</u>
<b>Total de activos</b>		<u>125,837,503</u>	<u>123,072,634</u>

**b. Pasivos**

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria reporta pasivos por \$ 37,252,154 que se componen principalmente por Bonos por pagar.

**Pasivos y patrimonio**

<b>Pasivos corrientes:</b>			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	13	106,551	260,550
Cuentas por pagar partes relacionadas	6	9,876	-
Adelantos de clientes	6, 9	556,739	-
Préstamos por pagar	6, 14	187,544	97,195
Otros pasivos	6, 16	242,921	175,431
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<u>1,103,631</u>	<u>533,176</u>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Préstamos por pagar	6, 14	679,211	707,645
Bonos por pagar	15	35,469,312	35,453,967
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<u>36,148,523</u>	<u>36,161,612</u>
<b>Total de pasivos</b>		<u>37,252,154</u>	<u>36,694,788</u>

### c. Patrimonio

El patrimonio de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, al 30 de septiembre de 2025 era de US\$ 88,585,349 que se compone principalmente por ganancias acumuladas.

	Notas	2025	2024
<b>Patrimonio</b>			
Acciones clase B "Acciones participativas"	17.a	16,538,870	16,538,870
Acciones clase A "Acciones gerenciales"	17.a	10,000	10,000
Acciones en tesorería	17.a	(140,032)	(140,032)
Capital pagado en exceso	17.a	6,212,667	6,212,667
Ganancias acumuladas		65,963,844	63,756,341
<b>Total de patrimonio</b>		<b>88,585,349</b>	<b>86,377,846</b>

### IX. Política de conservación y aseguramiento de las propiedades inmobiliarias

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria coordinará y supervisará las actividades necesarias para mantener las propiedades inmobiliarias de su portafolio de inversión en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo, pero sin limitarse, a:

- i. Elaborar programas de mantenimiento y someterlos a la aprobación de la Junta Directiva conjuntamente con los presupuestos respectivos;
- ii. Determinar y notificar a los arrendatarios sobre sus obligaciones que garanticen el buen estado y uso permanente de las edificaciones durante su vida útil;
- iii. Contratar o velar por la debida contratación, de los servicios e insumos necesarios para ejecutar los programas de mantenimiento; incluyendo entre otros: aseo, mantenimiento, embellecimiento periódico, pintura, arreglos y reemplazo de estructuras defectuosas, etc.;
- iv. Proporcionar, mantener, monitorear y, en su caso, mejorar la seguridad de las propiedades inmobiliarias;
- v. Establecer reglas y reglamentos en general para el uso, arrendamiento, mejora, conservación y mantenimiento de las propiedades inmobiliarias; y
- vi. Realizar todas las gestiones necesarias para mantener las propiedades inmobiliarias aseguradas de acuerdo a los estándares de la industria inmobiliaria en la República de Panamá, incluyendo: negociación de las primas de seguro; contratación con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y de ser necesario, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas.

De considerarlo necesario, por recomendación y justificación del Administrador de Inversiones y sujeto a la aprobación de la Junta Directiva, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá contratar servicios de empresas especializadas en las actividades descritas, pero sin limitarse a las mismas, con el propósito de preservar en el tiempo el valor del portafolio de inversión.

#### Propiedades en el Portafolio de Inversiones

El activo principal de la sociedad de inversión es la MMG Tower, ubicada en Urbanización Costa del Este, Ave. Paseo del Mar, Ciudad de Panamá.

**MMG ASSET MANAGEMENT**