GREEN TOWER
PROPERTIES, INC.

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

PROSPECTO INFORMATIVO

Sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública No. 8,304 de 18 de noviembre de 2004, otorgada ante la Notaría Quinta del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita en el Registro Público desde el 23 de Noviembre de 2004, Sección de Personas Mercantil al Ficha No 468330 Operación Redi No. 699126, actualizada en su totalidad mediante Escritura Pública No. 16,366 de 20 de junio de 2013, otorgada ante la Notaría Quinta del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita en el Registro Público desde el 21 de junio de 2013, Sección de Personas Mercantil al Ficha No 468330 Documento No. 2411315, modificado mediante Escritura Pública No. 3,869 de fecha 28 de febrero de 2023 de la Notaría Segunda, inscrita en el Registro Público al Folio No. 468330, Asiento No. 4, con oficinas principales en Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, MMG Tower, Piso 23, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

OFERTA PÚBLICA DE VENTA DE HASTA 3,000,000 ACCIONES PARTICIPATIVAS CLASE B

GREEN TOWER PROPERTIES, INC. (en adelante, la "Sociedad de Inversión Inmobiliaria" o la "Sociedad de Inversión"), sociedad de inversión inmobiliaria, simple, cerrada, solicita registro para oferta pública de hasta tres millones (3,000,000) Acciones Clase B, con un valor nominal de diez dólares (US$10.00), cada una, (en adelante las "Acciones Clase B", o las "Acciones Participativas"). El Capital Social autorizado de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria está integrado por: (i) mil (1,000) Acciones Clase A, (en adelante las "Acciones Clase A", o las "Acciones Gerenciales") con un valor nominal de diez dólares (US$10.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una, (ii) tres millones (3,000,000) de Acciones Clase B, con un valor nominal de diez dólares (US$10.00), cada una, y (iii) cuantas clases de acciones adicionales, con o sin valor nominal, autorice la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. De conformidad con lo exigido en los acuerdos emitidos por la SMV, mientras existan Acciones Clase B, en circulación, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria mantendrá un capital total mínimo de cincuenta mil dólares (US$50,000.00).

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria ofrecerá y colocará las Acciones Clase B de forma pública, previa autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. La totalidad de las Acciones Clase A ya fueron emitidas y pagadas. Las Acciones Clase B serán emitidas en forma nominativa y registrada. Las Acciones Clase A otorgan a sus Tenedores Registrados los derechos políticos conferidos por el pacto social y la ley, incluyendo el derecho a voto, a razón de un voto por acción. Las Acciones Clase B otorgan a sus Tenedores Registrados los derechos económicos conferidos por el pacto social y la ley, incluyendo los derechos de recibir dividendos y una cuota parte de los activos en caso de liquidación, pero no otorgan derecho de voto a sus Tenedores Registrados, salvo específicamente para los asuntos determinados y descritos en la Sección III (B) (18) de este Prospecto Informativo. La Sociedad de Inversión Inmobiliaria declarará y pagará dividendos a los Tenedores Registrados de las Acciones Clase B con la frecuencia y manera que establezca la Junta Directiva, de tiempo en tiempo, mediante acuerdos y/o resoluciones. La distribución de dividendos podrá efectuarse en efectivo y/o en acciones según sea determinado por la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. Las Acciones Clase B no otorgan a sus titulares el derecho a solicitar su redención, salvo en los casos permitidos por la ley aplicable. El producto de la venta de las Acciones Clase B será destinado a realizar inversiones en forma consistente con sus objetivos y políticas de inversión. Las Acciones Clase B serán emitidas en títulos globales, los cuales serán consignados con una central de valores para efectos de su inmovilización y estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y sujetas al régimen de "Tenencia Indirecta" establecido en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999. La Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá recomprar todas, o un porcentaje de, las Acciones Clase B emitidas y en circulación, sujeto a los términos y condiciones establecidos en la Sección III (B) (17) de este Prospecto Informativo. El precio inicial de las Acciones Clase B será notificado por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria a la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. mediante la entrega de un Suplemento a este Prospecto Informativo, con al menos, dos (2) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Oferta, y el precio así notificado podrá ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobreprecios, según lo determine la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, de acuerdo a las condiciones del mercado.

LA OFERTA PÚBLICA DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADA POR LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ. ESTA AUTORIZACIÓN NO IMPLICA QUE LA SUPERINTENDECIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ RECOMIENDA LA INVERSIÓN EN TALES VALORES NI REPRESENTA OPINIÓN FAVORABLE O DESFAVORABLE SOBRE LA PERSPECTIVA DEL NEGOCIO DEL EMISOR. LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ NO SERÁ RESPONSABLE POR LA VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN PRESENTADA EN ESTE PROSPECTO O DE LAS DECLARACIONES CONTENIDAS EN LAS SOLICITUDES DE REGISTRO ASI COMO LA DEMAS DOCUMENTACION E INFORMACION PRESENTADA POR EL EMISOR PARA EL REGISTRO DE LA EMISION.

Fecha de Impresión del Prospecto: 23 de marzo de 2023 **Fecha Inicial de la Oferta: 27 de marzo de 2023**

Resolución SMV No. 100-23 de 23 de marzo de 2023

SOCIEDAD DE INVERSION INMOBILIARIA
Green Tower Properties, Inc.
MMG Tower, Piso 23, Costa del Este, Ave. Paseo del Mar
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 208-7017/ (507) 265-7700
Diana Morgan Boyd: diana.morgan@morimor.com

ADMINISTRADOR DE INVERSIONES
MMG Asset Management, Corp.
Torre MMG Piso 22
Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 265-7600
Marietta Pinilla: marietta.pinilla@mmgbank.com

ASESOR FINANCIERO Y AGENTE ESTRUCTURADOR
MMG Bank Corporation
Torre MMG Piso 22
Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 265-7600
Roger Kinkead: roger.kinkead@mmgbank.com
www.mmgbank.com

ASESOR LEGAL
MORGAN & MORGAN LEGAL
Torre MMG Piso 25
Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 265-7777
Ricardo Arias / Ana Carolina Castillo: ricardo.arias@morimor.com
/ ana.castillo@morimor.com
www.morimor.com

CASA DE VALORES Y PUESTO DE BOLSA
MMG Bank Corporation
Torre MMG Piso 22
Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 265-7600
Jorge Raúl Vallarino: jorge.vallarino@mmgbank.com
www.mmgbank.com

AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y TRANSFERENCIA
MMG Bank Corporation
Torre MMG Piso 22
Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 265-7600
Roger Kinkead: roger.kinkead@mmgbank.com
https://www.mmgbank.com

CENTRAL DE CUSTODIA DE VALORES
Central Latinoamericana de Valores (Latinclear)
Avenida Federico Boyd y Calle 49 Bella Vista,
Edificio Bolsa de Valores, Planta Baja
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 214-6105
Lerzy Batista: operaciones@latinexgroup.com
www.latinexcentral.com

LISTADO DE VALORES
Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.
Avenida Federico Boyd y Calle 49 Bella Vista,
Edificio Bolsa de Valores, Primer Piso
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 269-1966
Olga Cantillo: bolsa@latinexgroup.com
www.latinexbolsa.com

REGISTRO
Superintendencia del Mercado de Valores
P.H. Global Plaza, Calle 50, Piso 8
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 501-1700
info@supervalores.gob.pa
www.supervalores.gob.pa/

AUDITORES EXTERNOS
Deloitte, Inc.
Torre Banco Panamá, Piso 12,
Avenida Boulevard y la Rotonda, Costa del Este
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 303-4100
Luis Castro: lcastro@deloitte.com
www.deloitte.com

Aviso Importante

GREEN TOWER PROPERTIES, INC. ES UNA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA SIMPLE Y CERRADA, DEBIDAMENTE CONSTITUIDA DE ACUERDO A LAS LEYES DE LA REPÚBLICA DE PANAMÁ Y REGISTRADA EN LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ.

LOS INTERESADOS EN ADQUIRIR LAS ACCIONES CLASE B, A QUE SE REFIERE ESTE PROSPECTO INFORMATIVO DEBERÁN (A) LEER EL PRESENTE PROSPECTO INFORMATIVO PREVIO A LA ADQUISICIÓN DE DICHAS ACCIONES Y MANTENER EL MISMO PARA SU CONSULTA; Y (B) CONSULTAR A SUS ASESORES LEGALES, FISCALES Y CONTADORES EN RELACIÓN A LOS EFECTOS LEGALES, CONTABLES Y FISCALES CONCERNIENTES A LA INVERSIÓN EN ACCIONES CLASE B DE LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, INCLUYENDO: (I) LOS REQUISITOS LEGALES APLICABLES EN LA JURISDICCIÓN DEL DOMICILIO O RESIDENCIA DEL INVERSIONISTA EN LO RELATIVO A LA COMPRA, TENENCIA, RECOMPRA Y CANJE DE ESTE TIPO DE ACCIONES; (II) RESTRICCIONES MONETARIAS; Y (III) EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y OTRAS DISPOSICIONES FISCALES QUE EN LA RESPECTIVA JURISDICCIÓN PUDIESEN SER APLICABLES A LA COMPRA, VENTA, TENENCIA, REDENCIÓN Y CANJE DE ESTE TIPO DE ACCIONES.

ESTA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PODRÁ REALIZAR INVERSIONES EN PROPIEDADES INMOBILIARIAS O EQUIVALENTES INHERENTES A SUS POLÍTICAS DE INVERSIÓN, LO QUE SUPONE ASUMIR RIESGOS ADICIONALES EN RELACIÓN CON INVERSIONES EN VALORES COTIZADOS POR LA INEXISTENCIA DE UN MERCADO ORGANIZADO QUE ASEGURE LA LÍQUIDEZ Y SU VALORACIÓN CONFORME A LAS REGLAS DE MERCADO EN EL PORTAFOLIO DE INVERSIÓN DEL FONDO. EL VALOR DE LAS ACCIONES CLASE B PODRÁ FLUCTUAR A LA ALZA O A LA BAJA Y NO SE ENCUENTRA GARANTIZADO.

SÓLO PODRÁN SER REDIMIDAS TODAS, O UN PORCENTAJE DE, LAS ACCIONES CLASE B EN BASE AL DERECHO DE RECOMPRA QUE OSTENTA LA JUNTA DIRECTIVA DE LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, O SEGÚN SE ESTABLEZCA EN LA LEY APLICABLE, MEDIANTE LOS MECANISMOS QUE ESTABLECE EL PACTO SOCIAL DE LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, LA LEY QUE REGULA EL MERCADO DE VALORES EN PANAMÁ Y LOS REGLAMENTOS DE LA BOLSA LATINOAMERICANA DE VALORES, S.A. Y DE LA CENTRAL LATINOAMERICANA DE VALORES, S.A., RESPECTIVAMENTE.

LOS INTERESADOS EN ADQUIRIR ACCIONES CLASE B DE LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, NO DEBEN INTERPRETAR QUE EL PRESENTE PROSPECTO INFORMATIVO REPRESENTA RECOMENDACIÓN ALGUNA DE INVERSIÓN O DE NATURALEZA LEGAL, FINANCIERA, FISCAL, O DE CUALQUIER OTRA NATURALEZA.

EL PRESENTE PROSPECTO INFORMATIVO PODRÁ SER TRADUCIDO A DIFERENTES IDIOMAS. NO OBSTANTE, LA VERSIÓN QUE REPOSE EN LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ, EN IDIOMA ESPAÑOL ES EL DOCUMENTO OFICIAL DEL PROSPECTO INFORMATIVO QUE PREVALECERÁ SOBRE LAS DEMÁS VERSIONES.

LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA SE RESERVA EL DERECHO DE MODIFICAR ESTE PROSPECTO INFORMATIVO, DE ACUERDO A LOS TERMINOS Y CONDICIONES DEFINIDOS EN EL MISMO Y DE ACUERDO A LAS NORMAS LEGALES DICTADAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES. SERÁ DE RESPONSABILIDAD DE TODO POTENCIAL INTERESADO EN ADQUIRIR LAS ACCIONES VERIFICAR SI ESTA VERSIÓN HA SIDO OBJETO DE MODIFICACIONES. TODA MODIFICACIÓN AL PROSPECTO INFORMATIVO DEBERÁ SER PRESENTADA ANTE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES PARA SU AUTORIZACIÓN Y SOLO SURTIRÁ EFECTO A PARTIR DEL REGISTRO Y AUTORIZACIÓN ANTE DICHA ENTIDAD, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LOS RESPECTIVOS ACUERDOS. COPIA DE LA DOCUMENTACIÓN QUE AMPARA CUALQUIER MODIFICIACIÓN ESTARÁ DISPONIBLE A TRAVÉS DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ, QUIEN LA MANTENDRÁ EN SUS ARCHIVOS A LA DISPOSICIÓN DE LOS INTERESADOS.

LAS INVERSIONES QUE REALIZA UNA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PRESENTAN ALTOS RIESGOS, DEBIDO A QUE SON INVERSIONES EN INMUEBLES, EN TITULOS REPRESENTATIVOS DE DERECHOS SOBRE INMUEBLES, O EN EL NEGOCIO DE DESARROLLO Y ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA.

LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA SE RESERVA EL DERECHO DE CAMBIAR LA ESTRUCTURA, CREAR NUEVAS CLASES O SERIES DE ACCIONES Y AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL AUTORIZADO, SUJETO A PREVIA AUTORIZACIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES Y CONFORME A LO ESTIPULADO EN EL ACUERDO NO. 5-2004 DE 23 DE JULIO DE 2004 (SEGÚN EL MISMO SEA MODIFICADO DE TIEMPO EN TIEMPO).

ÍNDICE

I. RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA 3
II. FACTORES DE RIESGO 8
III. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD DE INVERSION INMOBILIARIA 14
IV. ORGANISMOS DE ADMINISTRACION 32
V. UTILIZACIÓN DE LOS FONDOS RECAUDADOS 44
VI. INFORMES Y REPORTES 44
VII. LEY APLICABLE 45
VIII. RÉGIMEN FISCAL 45
IX. ASESORES LEGALES, AUDITORES, COMPAÑÍA DE AVALUOS Y OTROS 47
X. LITIGIOS LEGALES 48
XI. MODIFICACIÓN DEL PROSPECTO INFORMATIVO O DEL PACTO SOCIAL 48
XII. TÉRMINOS Y CONDICIONES 48
XIII. LIQUIDACIÓN 48
XIV. ANEXOS 49

I. RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA

LA INFORMACIÓN QUE SE PRESENTA A CONTINUACIÓN ES UN RESUMEN DE LOS PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA Y OPERACIÓN DE LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DENOMINADA GREEN TOWER PROPERTIES, INC. Y EL DETALLE DE LOS FACTORES DE RIESGO DE LA MISMA. EL INVERSIONISTA POTENCIAL INTERESADO DEBE LEER ESTA SECCIÓN CONJUNTAMENTE CON LA TOTALIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE PROSPECTO INFORMATIVO, EN EL CUAL SE DETALLAN LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, Y SOLICITAR ACLARACIÓN EN CASO DE NO ENTENDER ALGUNO DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES, INCLUYENDO LOS FACTORES DE RIESGO DE LA EMISIÓN.

Denominación:	Green Tower Properties, Inc. (en adelante, la "Sociedad de Inversión Inmobiliaria" o la "Sociedad de Inversión").
Categoría de Sociedad de Inversión:	De acuerdo a lo dispuesto en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999 y los respectivos Acuerdos emitidos por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (en adelante, la "SMV" o "Superintendencia del Mercado de Valores"), Green Tower Properties, Inc., se clasifica como una sociedad de inversión inmobiliaria, simple, cerrada y local.
Clase de Valor:	Acciones Clase B (en adelante las "Acciones Clase B" o las "Acciones Participativas"), sin derecho a voto, salvo cuando se trate de determinados asuntos descritos en la Sección III (B) (18) de este Prospecto Informativo, pero con derechos económicos, incluyendo los derechos de recibir dividendos y una cuota parte de los activos en caso de liquidación, emitidas en forma nominativa y registrada, con un valor nominal de diez dólares (US$10.00) por acción.
Cantidad de Valores:	Hasta tres millones (3,000,000) de Acciones Clase B.
Representación de los Valores:	Las Acciones Clase B serán emitidas en títulos globales, los cuales serán consignados en una central de valores para efectos de su inmovilización, y estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y sujetas al régimen de "Tenencia Indirecta" establecido en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999.
Titularidad:	Las Acciones Clase B serán emitidas de forma nominativa y registrada.
Moneda de Denominación:	Dólares de los Estados Unidos de América ("US$").
Precio Inicial de la Oferta:	El precio inicial de la oferta de las Acciones Clase B será notificado por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria a la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., mediante la entrega de un Suplemento a este Prospecto Informativo con al menos dos (2) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Oferta, y el precio así notificado podrá ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobreprecios, según lo determine la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, de acuerdo a las condiciones del mercado.
Fecha Inicial de la oferta:	27 de marzo de 2023.
Fecha de Oferta	"Fecha de Oferta" será la fecha que será determinada por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y comunicada a la SMV y Latinex mediante un Suplemento al Prospecto Informativo, y será cada fecha a partir de la cual se ofrecerán en venta Acciones Clase B de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

Objetivo de Inversión de la Sociedad:

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria tiene como objetivo invertir y negociar, ya sea directamente o a través de subsidiarias, en bienes inmuebles, títulos representativos de derechos sobre 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.

Uso de Fondos:

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria empleará los fondos netos recaudados producto de la venta de las Acciones Clase B para realizar inversiones en forma consistente con sus objetivos y políticas de inversión.

Monto Mínimo de la Inversión:

El monto mínimo de la inversión respecto a las Acciones Clase B de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria será de mil dólares (US$1,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Acciones Clase A:

Las Acciones Clase A (en adelante las "Acciones Clase A" o las "Acciones Gerenciales"), no forman parte de la oferta pública de acciones que se describen en este Prospecto Informativo y no tendrán derechos económicos sobre los beneficios generados por los activos de la Sociedad de Inversión.

El derecho a voz y voto le corresponderá exclusivamente a las Acciones Clase A, salvo por los asuntos que requieran voto de las Acciones Clase B indicados en la Sección III (B) (18) de este Prospecto Informativo.

Redención de las Acciones:

Por tratarse de una Sociedad de Inversión Inmobiliaria cerrada, no se ofrecerá a los Tenedores Registrados de las Acciones Clase B, el derecho a solicitar la redención de las Acciones Clase B de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, salvo en los casos permitidos por la ley aplicable.

Recompra de las Acciones

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria, tendrá el derecho de recomprar todas, o un porcentaje de, las Acciones Clase B, a requerimiento exclusivo de ésta, a través de su Derecho de Recompra, a ser ejercido mediante autorización de parte de su Junta Directiva, sujeto a los términos y condiciones que se establecen en la Sección III (B) (17) de este Prospecto Informativo.

Política de Inversión:

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria invertirá sus recursos en inversiones permitidas e inversiones incidentales de conformidad con lo dispuesto en la Sección III (D) (2) del presente Prospecto Informativo, cumpliendo con el requisito de mantener al menos el ochenta por ciento (80%) de sus activos invertidos, ya sea directamente o a través de subsidiarias, en Inversiones Permitidas (como dicho término se define en la Sección III (D) (2)).

Política de Endeudamiento:

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá celebrar contratos de préstamos, realizar emisiones públicas o privadas de valores o celebrar cualquier otra operación de crédito.

Salvo por obligaciones o restricciones contraídas en financiamientos, ofertas públicas de valores y otras relaciones contractuales, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no tiene limitación alguna para solicitar y contratar créditos, préstamos u otro tipo de empréstitos, emitir valores representativos de deuda y dar en garantía los bienes de su propiedad que estén libres de gravámenes u otras restricciones. Sujeto al cumplimiento de las normas vigentes, su pacto social, este Prospecto Informativo y las obligaciones contractuales que contraiga o haya

contraído, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá emitir Acciones Clase B y utilizar el producto de la venta de las Acciones Clase B para realizar repagos de deuda.

Política de Dividendos:

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria prevé la distribución de dividendos a los Tenedores Registrados de sus Acciones Clase B con la frecuencia y manera que establezca su Junta Directiva, de tiempo en tiempo, mediante acuerdos y/o resoluciones, de no menos del noventa por ciento (90%) de su utilidad neta del periodo fiscal, de conformidad con lo establecido en el Decreto Ejecutivo 199 de 2014, según el mismo sea de tiempo en tiempo reformado o modificado.

Con excepción de los primeros dos (2) años de registro, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, podrá no realizar distribuciones o distribuir un porcentaje inferior al mínimo indicado, sin que lo mismo conlleve la pérdida del régimen especial de tributación, según el Decreto Ejecutivo 199 de 2014. Queda lo mismo entendido, en el caso que, en cualquier periodo fiscal en que, a juicio del Administrador de Inversiones o la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, por situaciones extraordinarias macroeconómicas o del desempeño o perspectivas del negocio de desarrollo y administración inmobiliaria en que participa la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, se considere conveniente no distribuir dicho mínimo indicado de noventa por ciento (90%) de su utilidad neta del período fiscal que corresponda.

La distribución anual de dividendos podría efectuarse como dividendos en efectivo y/o en acciones, y será determinada por la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. En caso de una distribución de dividendos en acciones, las nuevas Acciones Clase B a emitir serán calculadas en base al monto total a distribuirse como dividendo en acciones dividido entre el VNA. Para mayor detalle ver la Sección III (D) (3) del presente Prospecto Informativo.

Valoración de Activos:

Las Inversiones Permitidas de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberán valorarse de acuerdo a avalúos elaborados por compañías de avalúos debidamente autorizadas para tales efectos. Estos avalúos se deberán realizar como mínimo, una (1) vez al año, así como con ocasión de la adquisición y/o venta de un activo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, conservándose su sustento por un período no menor de cuatro (4) años a partir de la realización de la valoración y estar a disposición de la Superintendencia del Mercado de Valores.

Las Inversiones Incidentales deberán valorarse de conformidad a lo establecido en el artículo 37 del Acuerdo 5-2004 de 23 de julio de 2004, emitido por la Superintendencia del Mercado de Valores.

Valor Neto de los Activos por Acción (VNA) de las Acciones Clase B:

El valor neto por acción de las Acciones Clase B (el "Valor Neto de los Activos por Acción" o "VNA") será igual al coeficiente de dividir el Valor Neto los Activos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria entre el número de Acciones Clase B emitidas y en circulación. El VNA será calculado y reportado anualmente o según cualquier otra periodicidad requerida bajo la ley aplicable, según se describe en la Sección III (B) (10) de este Prospecto Informativo.

Régimen de Tenencia Indirecta:

El derecho de propiedad de los titulares de las Acciones Clase B estará sujeto al *Régimen de Tenencia Indirecta*, regulado en el Capítulo Tercero del Título X que corresponde al Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999. La totalidad de las Acciones Clase B serán depositadas con la Central Latinoamericana de Valores, S.A. ("Latinclear") y emitidas a su favor. Por tal motivo, Latinclear será el

tenedor directo de todas las Acciones Clase B inmovilizadas frente a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. Bajo el régimen de *Tenencia Indirecta*, el inversionista tendrá el carácter de "Tenedor Indirecto" en relación con aquellas Acciones Clase B inmovilizadas compradas a su favor a través de una casa de valores o un intermediario, y como tal, adquirirá derechos bursátiles sobre las Acciones Clase B de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Valores (cada uno, un "Tenedor Registrado"). Cada Tenedor Registrado, en su condición de Tenedor Indirecto de las Acciones Clase B podrá ejercer sus derechos bursátiles de acuerdo a la ley, los reglamentos y procedimientos de Latinclear.

Administrador de Inversiones: MMG Asset Management, Corp. (el "Administrador de Inversiones" o el "Administrador").

Casa de Valores, Puesto de Bolsa y Custodio: MMG Bank Corporation

Agente de Pago Registro y Transferencia: MMG Bank Corporation

Asesores Financieros: MMG Bank Corporation

Asesores Legales: Morgan & Morgan Legal

Auditores Externos: Deloitte, Inc.

Central de Custodia: Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear).

Inscripción de Valores: Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. (en adelante, "Latinex").

Tratamiento Fiscal sobre el Impuesto sobre la Renta: No obstante, lo previsto en el artículo 710 del Código Fiscal, las sociedades de inversión inmobiliaria y sus subsidiarias no tendrán que efectuar el pago del Impuesto sobre la Renta Estimado de la sociedad, siempre que se cumpla con lo establecido en el parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal y con el reglamento de normativa legal según el Decreto Ejecutivo No 199 de 23 de junio de 2014 emitido por el Ministerio de Economía y Finanzas. Por tratarse de un régimen especial de tributación del impuesto sobre la renta, no les serán aplicables las reglas establecidas 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 e) del artículo 701 del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de valores, a las sociedades de inversión inmobiliaria y subsidiarias, que se hayan acogido al régimen especial de que tratar el párrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal.

Tratamiento Fiscal sobre el Impuesto de Dividendos: De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo N°199 de 23 de Junio de 2014, que modifica los artículos 122, 122-A, 122-B, 122-C, y 122-D y deroga el artículo 122-E del Decreto Ejecutivo N° 170 de 27 de octubre de 1993, en lo relacionado con el régimen de sociedades de inversión inmobiliaria que se acojan al incentivo fiscal del parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal, modificado mediante la Ley 27 de 4 de mayo de 2015, según el cual para los efectos del artículo 706 del Código Fiscal, se excluyen las sociedades de inversión inmobiliaria registradas en la SMV y que se listen y coticen sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la SMV, conforme lo establecido en la Ley de Valores y sus leyes reformatorias y acuerdos, que capten fondos a largo plazo en los mercados organizados de

capitales con el objetivo de realizar inversiones directa o indirectamente a través de subsidiarias, en el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá, que tengan como política la distribución a los tenedores de no menos del noventa por ciento (90%) de su utilidad neta del periodo fiscal y que se registren como tal en la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas, en cuyo caso el impuesto sobre la sociedad de inversión inmobiliaria registrada recaerá sobre los tenedores de sus cuotas de participación, a las tarifas establecidas 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 a dicho impuesto; retención esta que deberá remitir al fisco dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se haga cada distribución, y que el contribuyente podrá optar por considerar como el impuesto sobre la renta definitivo a pagar sobre el monto distribuido. Sin embargo, durante cualquier periodo fiscal en el que no se efectué la distribución a los tenedores de las cuotas de participación de no menos del noventa por ciento (90%) de la utilidad neta o que se efectúen las distribuciones inferiores al mínimo aquí establecido, la respectiva sociedad de inversión inmobiliaria quedará sujeta a la determinación de las rentas gravables establecidas en el artículo 699 del Código Fiscal.

Tratamiento Fiscal sobre el Impuesto de Inmuebles:

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 763 del Código Fiscal, son objeto del Impuesto de Inmuebles todos los terrenos situados en el territorio jurisdiccional de la República de Panamá, así como los edificios y demás construcciones permanentes hechas o que se hicieren sobre dichos terrenos; tengan éstos o no título de propiedad, inscrito en el Registro Público de la República de Panamá.

Tratamiento Fiscal de las Ganancias de Capital:

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 334 del Título XVI de la Ley de Valores, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la SMV, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

Las Secciones de tratamiento fiscal incluidas en este Prospecto Informativo son meramente informativas y no constituyen una declaración o garantía de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria ni del Administrador de Inversiones sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas dará a la inversión en las Acciones Clase B.

Cada Tenedor Registrado de una Acción Común Clase B, deberá independientemente cerciorarse del tratamiento fiscal de su inversión en las Acciones Clase B, antes de invertir en las mismas.

Retención de Impuestos:

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria retendrá y descontará de todo pago que deba hacer con relación a las Acciones Clase B, todos los impuestos que se causen respecto de dichos pagos, ya sea por razón de leyes o reglamentaciones, existentes o futuras, así como por razón de cambios en la interpretación de las mismas. Cualquier suma así retenida será pagada por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria conforme lo requiera la ley, a las autoridades fiscales correspondientes.

Depósito Previo:

El depósito previo exigido por el artículo 202 de la Ley de Valores, se cumplirá mediante la consignación de un título global representativo de las Acciones

Clase B en una central de valores para efectos de su inmovilización y sujeción al régimen de Tenencia Indirecta, el cual incluye la instrumentación de un sistema de anotación en cuenta.

Modificaciones y Cambios: La Sociedad de Inversión Inmobiliaria se reserva el derecho de efectuar enmiendas al Prospecto Informativo y demás documentos que respaldan la Oferta Pública de las Acciones Clase B, con el exclusivo propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. Cuando tales enmiendas no impliquen modificaciones a los términos y condiciones de las Acciones Clase B, según el pacto social de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y demás documentos relacionados con esta Oferta Pública, o en los casos así permitidos por la ley aplicable, no se requerirá el consentimiento previo o posterior de las Acciones Clase B. Tales enmiendas se notificarán a la SMV y a Latinex, mediante suplementos enviados dentro de los dos (2) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se hubiesen aprobado.

Fuera de lo indicado en el párrafo anterior, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, tanto este Prospecto Informativo como el pacto social de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, podrán ser modificados en cualquier momento, mediante el voto favorable de la mitad más una de las Acciones Clase A, (y la mitad más una de las Acciones Clase B en los asuntos que requieran voto de las Acciones Clase B indicados en la Sección III (B) (18) de este Prospecto Informativo).

Ley Aplicable: Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999 (el cual incluye las modificaciones incorporadas por la Ley 67 de 2011) Superintendencia del Mercado de Valores y demás leyes y normas legales de la República de Panamá (la "Ley de Valores").

II. FACTORES DE RIESGO

Toda inversión conlleva riesgos de una eventual pérdida total o parcial de capital. Los inversionistas interesados en comprar acciones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, deben cerciorarse que entienden los riesgos que se describen en esta sección del Prospecto Informativo, los cuales, al mejor saber y entender de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, sus directores, dignatarios, ejecutivos, empleados y asesores y demás personas relacionadas, han sido identificados como aquellos que de suscitarse, pudieran afectar el valor de su inversión y de los rendimientos esperados para el portafolio de Inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y causar pérdidas para el inversionista titular de las acciones.

La información proporcionada a continuación, en ningún caso sustituye las consultas y asesorías que el inversionista potencial debe efectuar y obtener de sus asesores legales, fiscales, contables y cualesquiera otros que estime necesario consultar a los efectos de tomar su decisión en relación a la posible inversión en las Acciones Clase B.

A. DE LA OFERTA

1. Riesgo de inversión

Las inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria serán de largo plazo con una duración indefinida. La Sociedad de Inversión Inmobiliaria buscará 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 a su vez, una expectativa razonable de valorización a largo plazo. Así mismo, el inversionista deberá tener un horizonte de inversión de largo plazo dada la naturaleza de los activos de la cartera de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, su prolongado término de duración, las restricciones impuestas por la falta de liquidez de la inversión, y la incertidumbre sobre el desarrollo del mercado secundario para los valores emitidos por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

2. Riesgo de rentabilidad

Aunque el Fondo estima que sus políticas de inversión son cónsonas con los objetivos establecidos para las mismas, esto no garantiza que dichos objetivos serán alcanzados. La rentabilidad y el valor de los activos del Fondo estarán sujetos a las fluctuaciones del mercado inmobiliario panameño, los mercados financieros y de dinero y a factores inherentes a los valores, emisores y bienes en los que el Fondo invierta sus activos.

3. Riesgo de la posición financiera de los arrendatarios

Cualquier cambio o desmejora en la posición financiera de cualquier arrendatario de propiedades inmobiliarias que formen parte del portafolio de inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, podría afectar los resultados de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, afectando de esta manera su capacidad de distribuir dividendos.

4. Riesgo de redención

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria es una sociedad de inversión cerrada, siendo así, los inversionistas no tendrán derecho a solicitar la redención de su inversión, salvo en los casos permitidos por la ley aplicable.

5. Riesgo de liquidez

En caso de que un inversionista requiera en algún momento vender sus acciones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria a través del mercado secundario organizado de valores de la República de Panamá, existe la posibilidad de que no pueda hacerlo por falta de inversionistas interesados en comprarlas. En este último caso, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no asume compromiso alguno frente a los inversionistas, ya sea para darles liquidez o crearles un mercado secundario.

6. Riesgo por cambios en la legislación vigente y/o tratamiento fiscal

Se refiere a cambios no anticipados en la legislación panameña vigente que regula las sociedades de inversión inmobiliaria o en la interpretación de éstas, que afecten negativamente a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria o a sus inversionistas. De igual forma, cambios a la normativa panameña que regula el valor de los inmuebles o los derechos y posiciones contractuales de la cartera de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. De especial relevancia resultan los cambios en los planes de ordenamiento territorial que puedan afectar de manera significativa el valor de los activos inmobiliarios.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no puede garantizar que se mantendrá vigente e inalterada la normativa y el régimen especial establecido en el parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, que aplica tanto a dichas sociedades de inversión inmobiliaria como a los inversionistas de sus acciones o cuotas de participación que se encuentren listadas y que coticen a través de Latinex, ya que la eliminación o modificación de dicho régimen especial corresponde a las autoridades gubernamentales. Igualmente, no se puede garantizar que se mantendrá vigente el tratamiento fiscal de las inversiones que realiza la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. Además, existe un riesgo de que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no cumpla con los requisitos establecidos por los artículos 122, 122-A, 122-B, 122-C, y 122-D del Decreto Ejecutivo N° 170 de 27 de octubre de 1993, por lo cual no puede garantizar que el tratamiento fiscal a las Sociedades de Inversión le sería aplicable.

Los Tenedores Registrados de las Acciones Clase B, deberán cerciorase del tratamiento fiscal de su inversión.

7. Riesgo por apalancamiento

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria mantiene actualmente una emisión de Bonos Inmobiliarios por una suma de hasta Cincuenta y Cinco Millones de Dólares (US$55,000,000) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá conforme a Resolución No. SMV 428-17 de 8 de agosto de 2017, y listada en la Bolsa Latinoamericana de Valores. En adición a dicha emisión y las obligaciones derivadas de estas y sus garantías, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá incurrir en deudas de conformidad con lo establecido en la Sección III (D) (4) del presente Prospecto Informativo. Como resultado de la posibilidad de contraer deudas y financiamientos, existe la probabilidad de obtener pérdidas derivadas del no cumplimiento de las obligaciones de dichas deudas o financiamientos, que lleven a la ejecución o perdida de los activos dados en garantía u objeto de dicha financiación.

8. Riesgo de partes relacionadas

Los inversionistas potenciales interesados en adquirir Acciones Clase B según el presente Prospecto Informativo deberán leer cuidadosamente esta sección, a fin de conocer y entender los posibles conflictos de interés que puedan suscitarse con ocasión de los negocios y operaciones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no tiene limitación alguna para realizar transacciones con partes relacionadas. Tanto el Administrador de Inversiones, los Asesores Financieros, los Asesores Legales, Agente de Colocación, Puesto de Bolsa y el Custodio son partes relacionadas a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. Adicionalmente, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá invertir en bienes y/o valores de empresas relacionadas.

A la fecha del presente Prospecto Informativo, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria mantiene tres (3) contratos de arrendamiento suscritos con empresas relacionadas que ascienden a aproximadamente $2.3 millones de dólares anuales. Adicionalmente mantiene otros contratos con otras empresas relacionadas que ascienden a aproximadamente US$200 mil dólares anuales. Si bien estos contratos de arrendamiento fueron pactados a términos y condiciones cónsonos con el mercado, existe el riesgo que, a su vencimiento, puedan ser negociados bajo condiciones diferentes.

A continuación, un detalle de los montos anuales de arrendamiento de partes relacionadas al cierre de septiembre de 2022:

- Morgan & Morgan US$ 1,350,255.00
- Morgan & Morgan Legal US$ 677,877.00
- MMG Bank Corporation US$ 261,272.00
- Otras Contratos con Empresas Relacionadas US$ 211,596.00

9. Riesgo por ausencia de control por parte de los accionistas Clase B

Las Acciones Clase B no otorgan derechos políticos a sus Tenedores Registrados, salvo en determinadas circunstancias que se describen en la Sección III (B) (18), de este Prospecto Informativo. Sólo las Acciones Clase A tienen derechos políticos que incluyen el derecho a voto, lo cual faculta a los titulares de tales acciones a elegir a los directores y dignatarios de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, y, en consecuencia, a mantener el control y administración de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. En virtud de lo anterior, los titulares de Acciones Clase B tienen injerencia limitada en la administración de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, y en la toma de decisiones relacionadas con las inversiones realizadas por ésta; por lo tanto, las decisiones en su mayoría se concentran en los tenedores de las Acciones Clase A.

Los Tenedores Registrados de las Acciones Clase B tampoco tendrán control sobre la evaluación, selección, disposición de las inversiones, términos de alquiler o del plazo de tenencia de las mismas. En consecuencia, los retornos sobre inversión y los resultados de la gestión de administración de las propiedades inmuebles que forman parte del portafolio de inversiones, dependerá de los esfuerzos realizados por el Administrador de Inversiones, sus asesores y de las decisiones adoptadas por la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

10. Riesgo por posibles distorsiones entre el valor de mercado y el valor de transacciones realizadas sobre las propiedades inmobiliarias

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria realizará la valoración de las inversiones que componen su portafolio de inversiones, sobre la base de criterios razonables y normalmente aceptados por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Conforme a lo establecido en la legislación panameña sobre sociedades de inversión inmobiliaria, las mismas deberán valorar sus activos y pasivos con el fin de calcular el Valor Neto de los Activos por Acción (VNA). Al respecto, tal y como se establece en la Sección III (D) (2) del presente Prospecto Informativo, las inversiones permitidas deberán valorarse de acuerdo a avalúos elaborados por compañías de avalúos debidamente autorizadas para tales efectos. Las inversiones incidentales deberán valorarse de conformidad a lo establecido en el artículo 37 del Acuerdo 5-2004 de 23 de julio de 2004, emitido por la SMV. Sin embargo, existe un riesgo por posibles distorsiones entre el valor de mercado de los bienes inmuebles de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y el valor de las transacciones que lleve a cabo la Sociedad de Inversión Inmobiliaria sobre dichos bienes inmuebles.

11. Riesgo por posibles modificaciones a los términos y condiciones de la Oferta Pública

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá modificar los términos y condiciones del Prospecto Informativo o de sus reglas constitutivas, conforme a lo establecido en el Artículo 24 del Acuerdo 5-2004 emitido por la SMV. Dichas modificaciones

podrán efectuarse mediante la presentación para su autorización ante la SMV, de la documentación precisa para ello y una solicitud de registro que incluirá la explicación sucinta de la modificación propuesta. Toda modificación al Prospecto Informativo o a las reglas constitutivas de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria surtirá efecto a partir de su registro ante la SMV.

En adición, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria se reserva el derecho de efectuar enmiendas a este Prospecto Informativo y demás documentos que respaldan la Oferta Pública de las Acciones Clase B, con el exclusivo propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. Cuando tales enmiendas no impliquen modificaciones a los términos y condiciones de las Acciones Clase B, según lo dispuesto en el pacto social de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, y demás documentos relacionados con esta Oferta Pública, o en los casos así permitidos por la ley aplicable, no se requerirá el consentimiento previo o posterior de las Acciones Clase B. Tales enmiendas se notificarán a la SMV y a Latinex, mediante suplementos enviados dentro de los dos (2) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se hubiesen aprobado. Para mayor detalle ver Titulo XI de este Prospecto Informativo.

12. Riesgo por opción de recompra

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria, en su calidad de sociedad de inversión cerrada y de conformidad con lo establecido en la Ley de Valores y los acuerdos reglamentarios emitidos por la SMV, no otorga a los inversionistas en Acciones Clase B el derecho de solicitar la redención de su inversión. De acuerdo con las normas legales que rigen las sociedades de inversión cerradas y registradas en la SMV.

Con base a la facultad otorgada en las normas legales, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria ha establecido que tendrá la opción de recomprar todas, o un porcentaje de, las Acciones Clase B emitidas y en circulación (en adelante el "Derecho de Recompra"), a requerimiento exclusivo de la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, de conformidad con las reglas y el procedimiento que se describen en la Sección III (B) (17) de este Prospecto Informativo.

13. Riesgo de Distribución de Dividendos

Conforme a lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto Ejecutivo 199 de 2014 emitido por el Ministerio de Economía y Finanzas de Panamá, que modificó el artículo 122-D del Decreto Ejecutivo 170 de 1993, las sociedades de inversión inmobiliaria en general, podrán dejar de realizar distribuciones de dividendos a los tenedores de sus acciones o cuotas de participación o distribuir un porcentaje inferior al mínimo establecido de 90% de su utilidad neta del periodo fiscal en los siguientes casos: (i) durante los primeros dos (2) años de registro, y/o (ii) durante cualquier periodo fiscal en que, a juicio del administrador o ente competente de la sociedad de inversión inmobiliaria, por situaciones extraordinarias macroeconómicas o del desempeño o perspectiva del negocio de desarrollo y administración inmobiliaria en que participe la sociedad de inversión inmobiliaria, se considere conveniente no distribuir el mínimo indicado. De perdurar la situación por más del 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.

14. Riesgo por Inversiones Permitidas

Si bien, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria debe adecuarse a las normas de diversificación emitidas por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y a las políticas de inversión de este Prospecto Informativo, es importante resaltar, que dentro de esos parámetros se considera que existe un riesgo en virtud de la amplia variedad de activos del sector inmobiliario en los que se puede invertir, tales como inversiones en inmuebles o títulos representativos de derechos sobre inmuebles. La amplia variedad de activos inmobiliarios que pudiese conformar la cartera de inversión puede no ajustarse a las expectativas de los inversionistas.

15. Riesgo de Incumplimiento Temporal de las Políticas de Inversión

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá incumplir el mínimo de inversiones permitidas a que se refiere el literal anterior, durante los siguientes periodos o circunstancias según lo establece el Acuerdo 02-2014:

1. Durante el primer (1er) año de operación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, contado a partir de la notificación de la Resolución de la SMV en que se autoriza el registro de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

2. Cuando la Sociedad de Inversión Inmobiliaria decida vender, ceder o enajenar una de las inversiones permitidas antes mencionadas, y que por medio de dicho traspaso incumpliera el mínimo de inversiones permitidas. En este caso, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá abstenerse de realizar inversiones incidentales hasta que vuelva a cumplir con el mínimo de inversiones permitidas.
3. Cuando por una disminución en el valor de mercado de las inversiones permitidas o por un aumento en el valor de mercado de las inversiones incidentales se incumpliera el mínimo de las inversiones permitidas. En este caso, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá abstenerse de realizar inversiones incidentales hasta que vuelva a cumplir con el mínimo de inversiones permitidas.

16. Riesgo de Incumplimiento en los Criterios de Diversificación de Riesgos

Los criterios de diversificación implementados por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrán ser incumplidos solo en los siguientes escenarios:

i. Durante el primer (1er) año de operación contado a partir de la notificación de la respectiva resolución de la SMV en que se autoriza el registro de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria como sociedad de inversión;
ii. Cuando la Sociedad de Inversión Inmobiliaria decida vender, ceder o enajenar activos inmobiliarios permitidos, y que por dicho traspaso incumpliera con el mínimo de activos inmobiliarios. En este caso la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá abstenerse de realizar Inversiones Incidentales hasta que vuelva a cumplir con el mínimo requerido; y
iii. Cuando por una disminución en el valor de mercado de los activos inmobiliarios o por un aumento en el valor de mercado de las Inversiones Incidentales se incumpliera con el mínimo establecido de activos inmobiliarios. En este caso la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá abstenerse de realizar Inversiones Incidentales hasta que vuelva a cumplir con el mínimo requerido.

B. DEL EMISOR

1. Riesgo de ausencia de calificación

A la fecha del presente Prospecto Informativo, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no ha solicitado una calificación por una organización calificadora de riesgo que proporcione al inversionista una opinión actualizada relativa al riesgo relacionado con la compra de las acciones.

2. Riesgo por efectos ocasionados por la naturaleza

Existe el riesgo de que los desastres naturales, dependiendo de su magnitud, pueden tener un impacto adverso considerable en los activos inmobiliarios de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. Adicionalmente, la ocurrencia de un desastre natural, que cause daños que excedan las coberturas de las pólizas de seguro de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, podría tener un efecto adverso significativo en el negocio, su condición financiera y sus resultados operativos. Por otra parte, un desastre natural severo, aunque no le ocurra directamente a los activos inmobiliarios de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, podría impactar a la economía panameña, causando un declive en la demanda en el sector inmobiliario.

3. Ausencia de Implementación de Políticas de Gobierno Corporativo

A la fecha del presente Prospecto Informativo, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no ha adoptado las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo de conformidad con las guías y principios contenidos en el Acuerdo 12-2003 del 11 de noviembre del 2003, por el cual se recomienda guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores.

C. DEL ENTORNO

1. Riesgo sistemático o de mercado

Se refiere al riesgo relacionado con el comportamiento del mercado como un todo y que depende de factores ajenos al mercado de valores, como lo son la situación económica general o sectorial, el nivel de ahorro, las fluctuaciones en las tasas de interés, la inflación, los aspectos políticos, sociales y electorales, entre otros.

A título meramente ilustrativo, el valor de las Acciones Clase B y de los activos inmobiliarios que conforman o forman parte del portafolio de inversiones, así como las inversiones incidentales de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, pueden verse afectadas por fluctuaciones en el comportamiento de los precios a nivel general de la economía, así como del resultado del costo del dinero reflejado en el comportamiento de las diferentes tasas de interés aplicables.

2. Riesgo económico de Panamá

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria realiza sus actividades comerciales dentro de la República de Panamá, por ende, su desempeño está directamente relacionado con el desempeño de la economía del país. Debido al tamaño reducido y a la menor diversificación de la economía panameña con respecto a las economías de otros países desarrollados, la ocurrencia de acontecimientos adversos en la República de Panamá podría tener un impacto más pronunciado que si se dieran en el contexto de una economía más diversificada y de mayor tamaño que la panameña.

3. Riesgo Jurisdiccional

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria, es una sociedad debidamente incorporada y organizada conforme a las leyes de la República de Panamá, y como tal, es una persona jurídica de derecho y está sujeta a posibles acciones legales por parte de entidades e instituciones de orden público o personas naturales o jurídicas.

4. Riesgo por la modificación en las leyes aplicables

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no tiene certeza de que la situación legal sobre la cual ha fundamentado su estructura y objeto de negocios se mantenga vigente a lo largo de su existencia. En tal sentido, posibles modificaciones en las leyes, especialmente las de carácter tributario o fiscal que le son aplicables, podrían repercutir en las operaciones o en los negocios de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

D. DE LA INDUSTRIA

1. Riesgo por la concentración por tipo de bien inmueble

Riesgo asociado con la existencia de una concentración del portafolio en propiedades inmobiliarias, principalmente en propiedades de uso comercial. La industria inmobiliaria es por naturaleza cíclica, lo que significa que está sujeta a vaivenes propios de la actividad económica con fases de expansión, seguidas por fases de contracción. Al estar el portafolio de inversiones concentrado en un segmento específico, es más vulnerable a ser afectado por las fases de contracción de la industria.

2. Riesgo por la desocupación de los inmuebles

Este riesgo se refiere a la posibilidad de que los arrendatarios que tenga o llegue a tener la Sociedad de Inversión Inmobiliaria u otros contratos que representen un flujo periódico, busquen acogerse a la terminación anticipada de uno o más de dichos contratos, en cuyo caso, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria dejaría de generar renta hasta tanto no se logre reemplazar dichos contratos. Por otro lado, si la terminación de los mencionados contratos se da en un ciclo de contracción de la industria, existe el riesgo de que se mantenga la desocupación por largos períodos, afectando por ende el rendimiento de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y la expectativa de retorno de sus inversionistas. Durante períodos de desocupación la Sociedad de Inversión Inmobiliaria tiene la obligación de seguir sufragando gastos, como primas de seguro, cuota de mantenimiento, seguridad, servicios públicos e impuesto de inmueble, entre otros.

3. Riesgo por disminución de flujo

Este riesgo está asociado a la disminución en los ingresos periódicos por concepto de ausencia de contratos de arrendamiento o, de la ocurrencia de hechos de fuerza mayor o eventos de siniestros que puedan afectar negativamente los bienes inmuebles que son los activos que conforman el portafolio de inversión. La Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá, si así estima conveniente, mitigar parte de este riesgo (siniestros), con la obtención de pólizas de seguros que cubran temporalmente el flujo disminuido.

4. Riesgo por fluctuaciones en el valor de mercado de las Propiedades Inmobiliarias

El valor de mercado de los bienes inmuebles de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria está sujeto a la oferta y demanda del mercado. Los avalúos son una estimación de valor sobre un inmueble realizado por un perito profesional e independiente en determinado momento; sin embargo, el valor de venta de los bienes inmuebles de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria puede variar debido a las condiciones de oferta y demanda en un determinado momento.

5. Riesgo de contraparte

Los retornos esperados para los inversionistas de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria dependen principalmente de que las contrapartes en los distintos contratos celebrados o que se lleguen a celebrar con la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, que representen un flujo periódico de efectivo para la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, cumplan cabalmente con las obligaciones dimanantes de dichos contratos.

Los factores de riesgo descritos anteriormente no pretenden suministrar al inversionista interesado, una lista exhaustiva de los posibles riesgos asociados a su inversión en la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. El inversionista entiende que es de su sola responsabilidad asesorarse sobre los posibles riesgos asociados a la inversión en Acciones Clase B de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

III. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD DE INVERSION INMOBILIARIA

A. Industria de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria

De acuerdo con las cifras oficiales del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC), en el segundo trimestre de 2022, el Producto Interno Bruto (PIB) trimestral de Panamá presentó un incremento de 9.8% con respecto al mismo período del año 2021. A precios constantes del año 2007, el PIB trimestral registró un monto de US$ 9,925.7 millones (un incremento de US$888.6 millones para este periodo). El crecimiento de la actividad económica en Panamá continua su proceso de recuperación, un resultado natural del mayor control sobre el COVID-19 y la apertura total de la economía.

Las actividades económicas que resaltaron en el periodo anual 2021 se componen principalmente por el sector construcción, industria manufacturera, actividades comerciales, electricidad, desarrollo inmobiliario y servicios personales. Del otro lado del espectro, los servicios financieros y la enseñanza privada presentaron disminuciones en su actividad general. Para el segundo trimestre de 2022, se destacaron las siguientes actividades relacionadas con la economía interna que tuvieron un desempeño positivo: comercio, construcción, transporte y comunicaciones, inmobiliarias y empresariales, servicios financieros, salud y la industria manufacturera.

Tratando específicamente con las cifras del sector construcción, durante el primer semestre del año 2022, esta categoría de actividad económica mostró un crecimiento de 18.9%, debido principalmente al desarrollo de obras de ingeniería civil públicas como la extensión de la Línea 2 del Metro, avances en la Línea 3 y construcción, ensanche y mantenimiento de obras viales. La inversión pública sigue siendo una fuente importante de generación de actividad económica para la industria de construcción nacional; de acuerdo a ICEX España, el sector público panameño licitó 465 proyectos de construcción entre 2017 y noviembre 2021, adjudicando inversiones por un importe total de US$11,510 millones y contratando servicios de ingeniería y consultoría por el valor de US$110 millones.

Del lado del sector inmobiliario privado, los niveles de actividad han ido incrementando de manera gradual, según declaraciones de representantes de la Asociación Panameña de Corredores y Promotores de Bienes Raíces (ACOBIR) a la Agencia de Noticias de Panamá. En adición a los beneficios del relajamiento de las medidas sanitarias contra el COVID-19, el aumento de inversionistas extranjeros, especialmente de Colombia y Perú, ha sido un factor extraordinario favorable para la dinamicidad en el sector inmobiliario nacional. Esto ha permitido la colocación de inventario inmobiliario ya construido, lo cual deriva en mayor interés por parte de los desarrolladores inmobiliarios de ir planificando y ejecutando nuevos proyectos de construcción. Según el informe de CBRE Panamá, para el primer semestre de 2022 se comenzó a recuperar con cierta estabilidad el mercado inmobiliario panameño, con respecto a los semestres anteriores. Particularmente en el mercado inmobiliario de oficinas se pudo observar un aumento en el interés por el alquiler y compra de nuevos espacios, reflejado en un incremento en la ocupación de los metros cuadrados y una absorción de 1.5% semestral en el inventario disponible de oficinas de alta gama en la provincia de Panamá.

Fuente: (1) Informe del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC); (2) Informe de ACOBIR; (3) ICEX España; (4) Informe de CBRE Panamá.

B. Información General de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria

1. Denominación y Naturaleza Jurídica

Green Tower Properties, Inc., es una sociedad anónima organizada y existente de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 8,304 de 18 de noviembre de 2004, otorgada ante la Notaría Quinta del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita en el Registro Público desde el 23 de Noviembre de 2004, Sección de Personas Mercantil al Ficha No 468330 Operación Redi No. 699126, actualizada en su totalidad mediante Escritura Pública No. 16,366 de 20 de junio de 2013, otorgada ante la Notaría Quinta del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita en el Registro Público desde el 21 de junio de 2013, Sección de Personas Mercantil al Ficha No 468330 Documento No. 2411315, modificado mediante Escritura Pública No. 3,869 de fecha 28 de febrero de 2023 de la Notaría Segunda, inscrita en el Registro Público al Folio No. 468330, Asiento No. 4.

2. Descripción del portafolio de propiedades inmobiliarias

A la fecha del presente Prospecto Informativo, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria es propietaria del noventa y cinco por ciento (95%) del edificio MMG Tower (en adelante "MMG Tower" o la "Torre"), ubicado en Costa del Este, en el corregimiento de Juan Díaz, Ciudad de Panamá, República de Panamá, sobre un terreno de aproximadamente 4,395.56 metros cuadrados. La construcción de MMG Tower inicio en diciembre de 2010 y finalizó en febrero de 2013 con la entrega del permiso de ocupación.

Las principales características del MMG Tower son:

a. 33,889.89 metros cuadrados de oficinas y espacios comerciales con especificaciones de alta gama (Clase A)
b. Diseño moderno y ecológico realizado por la firma FORZACREATIVA, fundada por el arquitecto Eduardo Quintero.
c. 27 pisos con oficinas de hasta 1,653 metros cuadrados
d. Lobby de triple altura con área para 9 locales comerciales y acabados de lujo
e. Cafetería, cocina y salón de conferencias
f. Accesibilidad total para discapacitados
g. 12 elevadores modernos de alta velocidad con sistemas inteligentes y sistema de regeneración de energía potenciada por fricción
h. Centro de seguridad y monitoreo 24/7 con tecnología de punta vigilancia, múltiples Cámaras y sensores en las áreas comunes
i. Centro de optimización integrada para el control de todos los sistemas
j. Sistema de direccionamiento automático en estacionamientos
k. Sistema de sonido ambiental de alta fidelidad para las áreas comunes
l. Sistema de Detección y Supresión de incendio, construido y operado bajo norma NFPA
m. Iluminación nocturna y emblemática de la torre

MMG Tower cuenta con la Certificación LEED Gold emitida por el United Green Building Council lo cual, junto a sus otras ventajas competitivas incluyendo su ubicación privilegiada, eficiencia energética de su diseño y administración bajo los más altos estándares, ha atraído un grupo diversificado de inquilinos, mayoritariamente empresas multinacionales. Las características y elementos ambientales de MMG Tower incluyen:

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)

MMG Tower es también la sede de Morgan & Morgan, una firma de abogados panameña con casi 100 años de trayectoria y MMG Bank, inquilinos quienes, en conjunto, representan el 30.6 % de la ocupación de la Torre y el 24.8% de los ingresos al cierre de septiembre de 2022. MMG Bank es, adicionalmente, dueño del (5%) restante del edificio que no es propiedad de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

Propiedad: MMG Tower	
Categoría	Complejo de oficinas con área comercial
Formato	Alquiler de oficinas y locales comerciales
Valor de Mercado (avalúo a septiembre de 2022)	US$106,415,000.00
Ingreso Promedio Mensual 2022 (cánones de arrendamiento)	$530,035.17

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria ha registrado y emitido los siguientes títulos valores, a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores:

- Bonos Inmobiliarios (Resolución No. SMV 428-17 de 8 de agosto de 2017) con un valor nominal de hasta US$55,000,000 los cuales fueron emitidos con base en dos series:
  - Serie A: por un valor nominal de US$40,000,000 con tasa de interés de 6%, pago de intereses trimestrales (en los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre) de cada año y plazo para pago a capital de diez (10) años con vencimiento el 30 de septiembre de 2027. Las amortizaciones de capital se regirán por lo estipulado en el Prospecto Informativo de dicha emisión de bonos.
  - Serie B: por un valor nominal de US$15,000,000 con una tasa de interés de 6.25%, pago de intereses trimestrales (en los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre) de cada año y pago de capital al vencimiento.
  - Al 30 de septiembre de 2022, el saldo insoluto del capital de las series de bonos es:

Serie	Saldo Insoluto de Capital
A	US$30,000,000
B	US$15,000,000

El cumplimiento de las obligaciones derivadas de la emisión de bonos está respaldado por el crédito general del emisor, Green Tower Properties, Inc. El emisor, de conformidad con lo establecido en la Sección III.G (Respaldo y Garantías) del Prospecto Informativo de dicha emisión de bonos, garantiza las obligaciones derivadas de los Bonos Inmobiliarios, mediante un fideicomiso de garantía. Los bienes del fideicomiso incluyen: (i) derechos hipotecarios y anticréticos sobre bienes inmuebles que formen parte de la MMG Tower y que tengan un valor de mercado que no sea menor al ciento treinta y cinco por ciento (135%) del saldo insoluto a capital de los Bonos Inmobiliarios emitidos y en circulación; (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 que cubran al menos el 80% del valor de los inmuebles que garanticen la emisión; (iv) derechos 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. El fiduciario para le emisión de bonos inmobiliarios e Global Financial Funds Corp.

3. Actividad principal y exclusiva

La Sociedad se dedicará en a operar como sociedad de inversión inmobiliaria simple y cerrada, al tenor de lo expresado en el Texto Único del Decreto Ley No. uno (1) del ocho (8) de julio de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus leyes reformatorias, el Acuerdo No. cinco (5) de dos mil cuatro (2004), el Acuerdo No. dos (2) de dos mil catorce (2014) y demás disposiciones aplicables y sus modificaciones.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria está registrada ante la SMV como una sociedad de inversión inmobiliaria cerrada, según consta en la Resolución SMV No. 100-23 de 23 de marzo de 2023. Esta autorización no implica que la SMV recomiende la inversión en tales valores ni representa opinión favorable o desfavorable sobre la perspectiva del negocio. La

SMV no será responsable por la veracidad de la información presentada en este Prospecto Informativo o de las declaraciones contenidas en las solicitudes de registro.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria está sujeta a la supervisión de la SMV y sus operaciones como sociedad de inversión registrada se rigen por la Ley de Valores, los acuerdos reglamentarios, y demás normas aplicables que de tiempo en tiempo sean adoptadas por la SMV y demás normas legales de aplicación general.

4. Capital Social Autorizado

De acuerdo a lo establecido en el pacto social de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, su capital social autorizado es de Treinta Millones Diez Mil dólares ($30,010,000), dividido de la siguiente manera:

i. Mil (1,000) Acciones Clase A, con derecho a voto, pero sin derechos económicos y con un valor nominal de diez dólares (US$10.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una.
ii. Tres millones (3,000,000) Acciones Clase B, sin derecho a voto pero con derechos económicos (dividendos y cuota de liquidación), y con un valor nominal de diez dólares (US$10.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una.
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 su 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 que de tiempo en tiempo se incorporen al capital social de acuerdo con resolución o resoluciones de la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

La Junta Directiva será la encargada de autorizar la emisión de las acciones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

Las Acciones Clase B que se emitan, de tiempo en tiempo, tendrán los derechos, designaciones, preferencias y privilegios estipulados en la Sección III (B) (18) del presente Prospecto Informativo.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria se reserva el derecho de cambiar la estructura, crear nuevas clases o series de acciones y aumentar el capital social autorizado, sujeto a previa autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores y conforme a lo estipulado en el Acuerdo No. 5-2004 de 23 de julio de 2004 (según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo).

5. Colocación Privada y Decisiones Reservadas para las Acciones Clase A

A la fecha del presente Prospecto Informativo, la totalidad de las Acciones Clase A están emitidas, pagadas y en circulación. La emisión de las Acciones Clase A se efectuó por medio de una colocación privada, el día 17 de marzo de 2023, a favor de MORYMOR REAL ESTATES HOLDINGS INC. aprobada en reunión de Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria celebrada el 17 de marzo de 2023.

6. Oferta Pública de Acciones

Mediante reunión de Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, celebrada el 13 de marzo de 2023, la sociedad aprobó solicitar ante la SMV su registro como sociedad de inversión inmobiliaria cerrada y el registro de hasta Tres Millones (3,000,000) Acciones Clase B, a fin de poder, en un inicio, ofrecer públicamente en venta hasta Tres Millones (3,000,000) de Acciones Clase B que conforman parte del capital autorizado, para su negociación en el mercado organizado por medio de Latinex, y colocadas mediante Oferta Pública primaria.

El listado y la negociación de estos valores han sido autorizados por Latinex. Esta autorización no implica su recomendación u opinión alguna sobre las Acciones Clase B o la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

El monto mínimo de la inversión respecto a las Acciones Clase B de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria será de mil dólares (US$1,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

El precio inicial de la oferta de las Acciones Clase B será notificado por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria a la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., mediante la entrega de un suplemento a este Prospecto Informativo con al menos dos (2) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Oferta y el precio así notificado podrá ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobreprecios, según lo determine la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, de acuerdo a las condiciones del mercado.

7. Categoría en que se integra la Sociedad de Inversión Inmobiliaria

En atención a los criterios de clasificación contenidos en los acuerdos emitidos por la SMV, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria clasifica dentro de las siguientes categorías:

i. Según su estructura: sociedad de inversión simple.
ii. Según la opción de redención: sociedad de inversión cerrada.
iii. Según el tipo de inversión: sociedad de inversión inmobiliaria.
iv. Según el tipo valores que compone la cartera: sociedad de inversión inmobiliaria.
v. Según la procedencia geográfica de las inversiones: sociedad de inversión local o nacional.

8. Capital Mínimo

De conformidad con lo exigido en los acuerdos emitidos por la SMV, mientras existan Acciones Clase B, en circulación, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria mantendrá un capital mínimo de cincuenta mil dólares US$50,000.00).

9. Mecanismo de Suscripción y Colocación de Acciones

Las Acciones Clase B serán ofrecidas, públicamente, para la venta en el mercado primario a través de su registro y listado en Latinex. Los interesados en suscribir o adquirir Acciones Clase B deberán hacerlo por intermedio de una casa de valores autorizada, la cual recibirá, transmitirá y ejecutará la orden o instrucción de compra ante Latinex. Una vez liquidada la transacción, las Acciones Clase B adquiridas se acreditarán en la cuenta de inversión que el adquiriente mantenga con su casa de valores.

Las ventas en mercado primario a través de Latinex, se realizarán de tiempo en tiempo en la medida que la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, así lo determine y para ello comunicará a la SMV y a Latinex, el valor de colocación de las Acciones Clase B.

Por cada colocación de Acciones Clase B, MMG Bank Corporation, podrá cobrar hasta un tres por ciento (3.00%) del monto colocado, más los impuestos aplicables, en concepto de comisión de colocación.

10. Cálculo del VNA

El Valor Neto de los Activos por Acción (VNA) será igual al cociente que resulte de dividir el Valor Neto de los Activos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria entre el número de Acciones Clase B emitidas y en circulación en la respectiva fecha de cálculo.

VNA = (Valor Neto de los Activos) / (Numero de Acciones Clase B emitidas y en circulación)

Valor Neto de los Activos = Valor Razonable de los Activos – Valor Razonable de los Pasivos

"Valor Razonable": es el precio que se recibirá al vender un activo o el precio pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración, según lo establece la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 13. Para mayor detalle ver Sección III B (11) del presente Prospecto Informativo.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria calculará el VNA de forma anual o según cualquier otra periodicidad requerida bajo la ley aplicable.

El Administrador de Inversiones reportará el VNA a la SMV, Latinex y al público inversionista en general, mediante un hecho de importancia publicado a través del Sistema Electrónico de Remisión de Información (SERI), prensa, redes electrónicas de divulgación de información financiera, página web de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, u otros medios autorizados por la SMV. Este reporte se hará al siguiente Día Hábil de la fecha de cálculo del VNA e incluirá además información sobre el número de Tenedores Registrados y la cantidad de acciones emitidas y en circulación.

Al momento del presente Prospecto Informativo, no se prevé la utilización de Entidades Proveedoras de Precio, debidamente registradas ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Sin embargo, de acuerdo con la sección IV B del presente Prospecto Informativo, el Administrador de Inversiones podrá, con el previo consentimiento del Fondo, contratar servicios de terceros.

11. Metodología para la Valoración de los Activos y Pasivos

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria realizará la valoración de las inversiones que componen el portafolio de inversiones, sobre la base de criterios razonables y normalmente aceptados por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Las inversiones permitidas por el artículo 9 del Acuerdo 2-2014, se valorarán de acuerdo a avalúos elaborados por compañías de avalúos debidamente autorizadas para tal efecto. Los avalúos se realizarían, como mínimo una (1) vez al año, así como con ocasión de adquisición y/o venta del activo; y el sustento de dicho avaluó se conservará por un periodo no inferior a cuatro (4) años a partir de la fecha de valoración y estará disponible para los interesados en la SMV.

De acuerdo a las normas contables, los activos no financieros considerados como propiedades de inversión serán valorados de la siguiente manera:

De acuerdo a la Norma Internacional de Contabilidad NIC 40, se deben registrar como propiedades de inversión, todas las propiedades inmobiliarias que se mantengan con el propósito de generar rentas, apreciación de capital o ambas y que no sean utilizadas por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria para la producción o suministro de bienes y servicios ni para fines administrativos.

Las propiedades de inversión serán reconocidas como activos cuando, y solo cuando: (i) sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados fluyan hacia la entidad y (ii) el costo de las propiedades pueda ser medido en forma viable.

Las propiedades de inversión de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria se medirán inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluirán en la medición inicial. El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprenderá su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Los desembolsos directamente atribuibles incluyen, por ejemplo, honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspasos de las propiedades y otros costos asociados a la transacción.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, medirá todas sus propiedades de inversión al valor razonable, entendiendo el mismo tal como lo establece la NIIF 13, según la cual, el valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición especifica basada en la entidad. Para algunos activos o pasivos, pueden estar disponibles transacciones del mercado observables o información de mercado. Para otros activos y pasivos, pueden no estar disponibles transacciones de mercado observables e información de mercado. Sin embargo, el objetivo de una valoración razonable en ambos casos es el mismo, estimar el precio al que tendría una transacción ordenada para vender el activo o transferir el pasivo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida en la fecha de la medición desde la perspectiva de un participante de mercado que mantiene el activo o debe el pasivo).

Cuando el precio para un activo o pasivo idéntico no sea observable, una entidad podrá medir el valor razonable utilizando otra técnica de valoración que maximice el uso de datos de entrada observables relevantes y minimice el uso de datos de entrada no observables. Puesto que el valor razonable es una medición basada en el mercado, se mide utilizando los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo, incluyendo los supuestos sobre riesgo. En consecuencia, la intención de una entidad de mantener un activo o liquidar o satisfacer de otra forma un pasivo no es relevante al medir el valor razonable.

En este sentido, la medida en que el valor razonable de las propiedades de inversión de Sociedad de Inversión Inmobiliaria (tal como han sido medidas o reveladas en los estados financieros) estará basado en una tasación hecha por un perito independiente que tenga una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de la valoración.

Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluirán en los resultados integrales del periodo en que surjan.

Las propiedades de inversión se darán de baja en cuentas (eliminadas del estado de situación financiera) en el momento de su disposición o cuando las propiedades de inversión queden permanentemente retiradas de su uso y no se esperen beneficios económicos futuros procedentes de su disposición.

La pérdida o ganancia resultante del retiro o la disposición de una propiedad de inversión, se determinará como la diferencia ente los ingresos netos de la transacción y el importe en libros del activo, y se reconocerá en los resultados integrales del periodo en que tenga lugar el retiro o la disposición.

Para los desarrollos de proyectos inmobiliarios por fases en que participe la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, se acumularán los costos de cada fase las cuales incluirán todos los costos directos de materiales, mano de obra y costos operacionales. Una vez finalizada cada fase esta será reclasificada como propiedades de inversión y se esperará un beneficio económico.

12. Gastos de organización y operación

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria pagará todos los gastos relacionados con sus operaciones y negocios, incluyendo los siguientes gastos aproximados:

i. Honorarios profesionales de asesores y expertos (incluyendo gastos legales y de auditoría)
ii. Costo de avalúos profesionales
iii. Cualesquiera impuestos o cargos gubernamentales imputables a las sociedades de inversión
iv. Tarifa de registro de la sociedad de inversión ante la SMV por US$5,000.00
v. Trámite de registro de la emisión ante Latinex por $150.00
vi. Tarifa de inscripción ante Latinex por US$1,100.00
vii. Tarifa de inscripción ante Latinclear por US$1,100.00 más ITBMS
viii. Comisión por el volumen negociado (tarifa de descuento por volumen) en mercado primario ante Latinex por US$15,208.33
ix. Comisión de Colocación en el mercado primario pagadero al Puesto de Bolsa
x. Tarifa correspondiente a la supervisión anual que efectuará la SMV a un costo de 0.002% del promedio del valor neto de los activos, con un mínimo de US$1,000.00 y un máximo de US$20,000.00
xi. Tarifa de mantenimiento anual en Latinex por US$1,000.00 y tarifa de mantenimiento anual en Latinclear por US$250.00
xii. Comisión de Administrador de Inversiones, más impuestos aplicables
xiii. Comisión de Custodia, más impuestos aplicables
xiv. Comisión de Agencia de Pago Registro y Transferencia, más impuestos aplicables
xv. Dietas de Directores Independientes.
xvi. Costo de impresión y distribución del Prospecto Informativo y reportes e informes a los accionistas, material publicitario y de mercadeo
xvii. Gasto de mantenimiento requerido de las propiedades inmobiliarias
xviii. Gastos administrativos

13. Mercados

Las Acciones Clase B serán inscritas en Latinex. A la fecha del presente Prospecto Informativo, la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no tiene intención de inscribir esta Oferta Pública en ningún otro mercado.

14. Gobierno Corporativo

A la fecha del presente Prospecto Informativo, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no ha adoptado normas de Gobierno Corporativo.

15. Partes Relacionadas

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no tiene limitación alguna para realizar transacciones con partes relacionadas. Adicionalmente, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá invertir en bienes y/o valores de empresas relacionadas.

A la fecha del presente Prospecto Informativo, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria mantenía tres (3) contratos de arrendamiento suscritos con empresas relacionadas y otros contratos con otras empresas relacionadas, sujeto a todos los requerimientos y restricciones que la administración de la Torre imponga a los propietarios y arrendatarios de acuerdo con el Régimen de Propiedad Horizontal y/o a las regulaciones adicionales de uso. Si bien estos contratos de arrendamiento fueron pactados a términos y condiciones cónsonos con el mercado, existe el riesgo que, a su vencimiento, puedan ser negociados bajo condiciones diferentes.

A la fecha del presente Prospecto Informativo, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria mantiene un contrato con Green Tower Management, Inc., parte relacionada de la Sociedad de Inversión inmobiliaria, para brindar servicios de gestión inmobiliaria (property management) a MMG Tower. Green Tower Management, Inc. recibirá anualmente una comisión de hasta nueve punto cincuenta por ciento (9.50%) más impuestos correspondientes, del total de los ingresos por alquileres que hayan sido recaudados en el periodo fiscal correspondiente.

Tanto el Administrador de Inversiones, los Asesores Financieros, los Asesores Legales, Agente de Colocación, Puesto de Bolsa y el Custodio son partes relacionadas a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

Los señores Dulcidio de la Guardia, Jorge E. Morgan Vallarino y Diana Morgan Boyd, directores dignatarios de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, son también ejecutivos de empresas relacionadas a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y directores dignatarios de una o más Juntas Directivas de empresas relacionadas a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. La señora Marielena García Maritano, director dignatario de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, es también director dignatario de uno o más Juntas Directivas de empresas relacionadas a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

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

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria mantiene saldos y transacciones con empresas relacionadas que son reveladas en los Estados Financieros Consolidados de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y en el reporte IN-A.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria velará por el cumplimiento de las normas y acuerdos reglamentarios que de tiempo en tiempo establezca la SMV para la realización de las operaciones vinculadas entre la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, las entidades pertenecientes al mismo grupo que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y el Administrador de Inversiones, así como con los directores y dignatarios de todas estas entidades.

Cualquier transacción de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria con partes relacionadas deberá ser divulgada al público inversionista a través de la plataforma SERI y la página web de Latinex, mediante el respectivo comunicado de hecho de importancia en cumplimiento con lo establecido en el numeral 17 del artículo 4 del Acuerdo 3-2008 y 8-2018.

Tanto la Sociedad de Inversión Inmobiliaria como el Administrador de Inversiones se obligan a mantener a disposición del público en sus oficinas o en medios electrónicos la documentación relacionada sobre dichas transacciones realizadas.

Ni los accionistas, directores, dignatarios, y/o ejecutivos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, ni otros terceros tendrán derecho de suscripción preferente sobre las Acciones Clase B de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria objeto de la presente oferta. Sin embargo, los accionistas, directores, dignatarios y/o ejecutivos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrán comprar las Acciones Clase B de la presente emisión si así lo desean, participando bajo las mismas condiciones que los demás inversionistas.

16. Notificaciones

Cualquier notificación o comunicación a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, al Administrador de Inversiones, al Custodio, al Puesto de Bolsa o al Agente de Pago Registro y Transferencia, deberá ser dirigida por escrito y entregada personalmente en las oficinas principales, en las direcciones detalladas a continuación:

SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA
Green Tower Properties, Inc.
MMG Tower, Piso 23, Costa del Este, Avenida Paseo del Mar
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 208-7017 / (507) 265-7700
Diana Morgan Boyd: diana.morgan@morimor.com

ADMINISTRADOR DE INVERSIONES
MMG Asset Management, Corp.
Torre MMG Piso 22
Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 265-7600
Marietta Pinilla: marietta.pinilla@mmgbank.com

CUSTODIO, PUESTO DE BOLSA Y
AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y TRANSFERENCIA
MMG Bank Corporation
Torre MMG Piso 22
Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 265-7600
Roger Kinkead: roger.kinkead@mmgbank.com

Cualquier notificación o comunicación a los Tenedores Registrados deberá ser hecha (i) mediante envío de las mismas por correo certificado, porte pagado o especial, a la última dirección del Tenedor Registrado que conste en el Registro; o (ii) mediante publicación de un aviso en dos (2) diarios locales de amplia circulación en la República de Panamá por dos (2) días consecutivos; o (iii) entrega personal en las oficinas designadas, con acuse de recibo, o (iv) por correo electrónico.

Si la notificación o comunicación es enviada mediante correo certificado o porte pagado se considerará como debida y efectivamente dada en la fecha en que sea franqueada, independientemente de que sea o no recibida por el Tenedor Registrado. En el segundo caso en la fecha de la segunda publicación del aviso. En caso de entrega personal, la comunicación se entenderá efectuada en la fecha que aparezca en la nota de acuse de recibo, firmada por la persona a quien se le entrego dicha comunicación. En caso de correo electrónico, la comunicación se entenderá entregada en la fecha en que fue enviada siempre que se genere un correo automático certificando el envío del mismo.

17. Mecanismo de Recompra de Acciones Clase B

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria, en su calidad de sociedad de inversión cerrada y de conformidad con lo establecido en la Ley de Valores y sus acuerdos reglamentarios, no otorga a los Tenedores Registrados de las Acciones Clase B, el derecho a solicitar la redención de su inversión.

De acuerdo a las normas legales que rigen las sociedades de inversión cerradas y registradas en la SMV, éstas sólo podrán comprar sus propias cuotas de participación, en las siguientes formas:

(i) En una bolsa u otro mercado organizado, siempre y cuando la sociedad de inversión haya comunicado a sus inversionistas, con no menos de treinta (30) días calendario de anticipación su intención de comprar sus propias cuotas de participación;
(ii) Mediante una oferta de compra notificada a todos los accionistas de la sociedad de inversión en que se dé oportunidad razonable a éstos para ofrecer sus cuotas de participación en venta;

(iii) En aquellos casos en que la sociedad de inversión tenga intención de acordar su disolución y por el limitado porcentaje de su capital en manos de inversores que no formen parte del grupo de control, no se considere aconsejable presentar una Oferta Pública de Adquisición a tales inversores, comunicándolo previamente a la SMV y siempre que la SMV considere que la valoración de la cuota de participación cumple con los requisitos fijados en la Ley de Valores y sus acuerdos reglamentarios.
(iv) En los casos en que hayan ofrecido la recompra de sus cuotas a sus inversionistas, de acuerdo con las reglas y en los casos que fije el presente Prospecto Informativo.

Con base a la facultad otorgada mediante el mencionado literal (d) del numeral 8 del artículo 21 del Acuerdo 5-2004, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria ha establecido que tendrá el derecho, mas no la obligación, de recomprar todas, o un porcentaje, de las Acciones Clase B emitidas y en circulación (en adelante el "Derecho de Recompra"), a requerimiento exclusivo de la Junta Directiva, de conformidad con las reglas y el procedimiento que se describen a continuación:

Periodicidad: La Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria ha establecido que el Derecho de Recompra, total o parcial, de las Acciones Clase B se podrá ejercer a partir del día 1 de abril de 2028. Quedará a criterio de la Junta Directiva si ejerce o no su Derecho de Recompra, ya sea total o parcial, sobre las Acciones Clase B a partir de la mencionada fecha (1 de abril de 2028). Dicho Derecho de Recompra podrá ser ejercido en cualquier fecha posterior al 1 de abril de 2028 (la "Fecha de Recompra"), pudiendo ejercerse por la totalidad de las Acciones Clase B, o solamente por un porcentaje de las mismas, en cualquier ocasión; por lo que, cada ejercicio del Derecho de Recompra es independiente al anterior), según sea determinado por la Junta Directiva de la Sociedad.

Notificación de recompra: Queda entendido que una vez la Junta Directiva haya determinado ejercer su opción al Derecho de Recompra, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, deberá comunicar a todos los Tenedores Registrados de las Acciones Clase B, con no menos de treinta (30) días calendarios de anticipación, su decisión de recomprar todas, o un porcentaje, de las Acciones Clase B emitidas y en circulación (en adelante, la "Notificación de Ejercicio de Derecho de Recompra"), quedando entendido que, si la Sociedad desea ejercer dicho Derecho de Recompra para recomprar no todas, sino que solamente un porcentaje de las Acciones Clase B, la Sociedad indicará en la Notificación de Ejercicio de Derecho de Recompra el porcentaje de las Acciones Clase B emitidas y en circulación que desea recomprar, y dicho porcentaje aplicará, a pro rata a todos los tenedores de dichas Acciones Clase B, según la cantidad de Acciones Clase B que cada uno de dichos tenedores tenga. Una vez efectuada la Notificación de Ejercicio de Derecho de Recompra, los Tenedores Registrados de las Acciones Clase B estarán obligados a vender, sus Acciones Clase B, en un plazo no mayor a los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha de emisión de la correspondiente Notificación de Ejercicio de Derecho de Recompra, quedando entendido que la Sociedad pagará por dicha venta, a cada uno de los tenedores de las Acciones Clase B, el Precio de Ejecución de la Opción de Recompra (como dicho término se define más adelante).

Precios de Ejecución de la Opción de Recompra: La recompra de las Acciones Clase B se realizará a través de Latinex de la siguiente manera:

El precio de ejecución del Derecho de Recompra de las Acciones Clase B será determinado por la Junta Directiva, mediante la siguiente fórmula: el cociente que resulte de dividir el Valor Neto de los Activos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria entre la cantidad de Acciones Clase B emitidas y en circulación. Para efecto del cálculo del Valor Neto de los Activos se tomará el valor más alto entre (i) el Valor de Venta Rápida de las Inversiones Permitidas más el Valor Razonable de otros activos menos el Valor Razonable de los pasivos o (ii) el resultado de dividir el Ingreso Operativo Neto sobre una Tasa de Capitalización Terminal, más el Valor Razonable de otros activos menos el Valor Razonable de los pasivos.

Para efectos del cálculo detallados en el párrafo que antecede, los siguientes términos significarán:

"Valor de Venta Rápida": significa el valor de venta rápida sobre el último avalúo realizado de los activos inmobiliarios.

"Inversiones Permitidas": aquellas inversiones listadas en el numeral 1 del artículo 9 del capítulo tercero del Acuerdo 02-2014 del 6 de agosto de 2014, que crea la categoría de Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

"Valor Razonable": es el precio que se recibirá al vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra

técnica de valoración, según lo establece la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 13. Para mayor detalle ver Sección III B (11) del presente Prospecto Informativo.

"Ingreso Operativo Neto": significa los ingresos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en concepto de cánones de arrendamiento y otros ingresos menos los Gastos Operativos, para los últimos doce (12) meses.

"Gastos Operativos": todos los gastos en efectivo requeridos para operar la propiedad que incluyen impuestos de inmueble, seguro de propiedad, honorarios de administración, reparaciones y mantenimiento, servicios públicos y otros gastos diversos (contables, legales, etc.), para los últimos doce (12) meses.

"Tasa de Capitalización Terminal": significa la tasa de descuento aplicada sobre los Ingresos Operativos Netos anuales en caso de que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria ejerza su Derecho de Recompra, equivalente a la tasa de referencia SOFR a plazo de 1 año más cinco por ciento (5.00%), la cual será calculada a la fecha de Notificación de Ejercicio del Derecho de Recompra.

"SOFR": significa el *Secured Overnight Financing Rate* respecto de cualquier día, la tasa de financiamiento garantizada para operaciones de veinticuatro (24) horas, publicada en dicho día por el Banco de la Reserva Federal de Nueva York, como administrador de la tasa de referencia, (o el administrador que lo suceda) en el Sitio Web del Banco de la Reserva Federal de Nueva York.

"SOFR a plazo": significa la tasa a plazo hacia el futuro basada en la tasa SOFR, de acuerdo a como son publicadas en el sitio web del Chicago Mercantile Exchange (CME).

Fuente:
Sitio web del Banco de Reserva Federal de Nueva York en http://www.newyorkfed.org/ o cualquier sitio que lo reemplace.
Sitio web del Chicago Mercantile Exchange en https://www.cmegroup.com/ o cualquier sitio que lo reemplace.

Causas adicionales de Suspensión de Recompra: Una vez autorizada cualquier recompra de acuerdo con lo establecido en el pacto social de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá suspender temporalmente la recompra de Acciones Clase B y/o posponer la fecha de pago en cualquiera de los siguientes casos:

(i) Durante períodos en que esté cerrada la oficina de Latinex, o en los períodos en que se suspenda en dicha bolsa la negociación de dichos valores; o
(ii) Durante cualquier otro período que por razones de fuerza mayor, sea difícil o imposible ejecutar transacciones financieras.

Para poder suspender temporalmente la recompra de las Acciones Clase B y/o posponer la fecha de pago relacionada a la ejecución del Derecho de Recompra, la sociedad deberá comunicar a todos los tenedores de las Acciones Clase B, con no menos de diez (10) días de anticipación a la fecha de recompra y/o fecha de pago, según corresponda, su intención de suspender la compra de las Acciones Clase B emitidas y en circulación y/o de posponer la fecha de pago relacionada a la ejecución del Derecho de Recompra respectivo (en adelante, la "Notificación de Suspensión Temporal de Recompra y/o Posposición de Fecha de Pago"). Una vez efectuada la Notificación de Suspensión Temporal de Recompra y/o Posposición de Fecha de Pago, la recompra de las Acciones Clase B emitidas y en circulación objeto del ejercicio de Derecho de Recompra del que trate dicha notificación, quedará suspendida por el plazo indicado en la misma notificación.

18. Asamblea de Accionistas

(Quórum) (A) La presencia en persona o mediante apoderado de accionistas que representen la mitad más una (1) de las Acciones Clase A emitidas y en circulación, constituirá quórum en las reuniones, tanto ordinarias como extraordinarias, de la Junta de Accionistas.

(B) Cuando según lo dispuesto en el pacto social, se trate de Asambleas Generales de Accionistas en las que se fuesen a considerar temas para los cuales los tenedores de Acciones Participativas, según el literal (C) del Artículo Décimo Octavo del pacto social, tengan derecho a voz y voto, con relación a la consideración de dichos temas específicamente, la presencia en persona o mediante apoderado de (a) tenedores de Acciones Participativas que representen la mitad más una (1) de las Acciones Participativas emitidas y en circulación y (b) accionistas que representen la mitad más una (1) de las Acciones

Gerenciales emitidas y en circulación, constituirá quórum en dichas asambleas, en primera convocatoria. En caso de no constituirse quórum para celebrar una asamblea bajo este literal después de realizada una primera convocatoria, se efectuará una segunda convocatoria. Después de realizada una segunda convocatoria, de ser necesaria para dichas asambleas, el quórum se constituirá con la presencia en persona o mediante apoderado de (x) aquel número de accionistas tenedores de las Acciones Participativas con derecho a voto que se encuentren presentes o debidamente representados y (y) accionistas que representen la mitad más una (1) de las Acciones Gerenciales emitidas y en circulación, quedando entendido que, de no presentarse los tenedores de las Acciones Participativas con derecho a voto (ya sea en persona o mediante apoderado), la presencia de accionistas que representen la mitad más una (1) de las Acciones Gerenciales emitidas y en circulación constituirá quórum para celebrar la asamblea.

(Derecho de Voto) (A) Todo tenedor de Acciones Clase A tendrá derecho a concurrir a las Juntas de Accionistas con derecho a voz y voto, y cada Acción Clase A dará derecho a un voto en las Asambleas Generales de Accionistas.

(B) Todas las resoluciones de la Asamblea de Tenedores deberán ser aprobadas por el voto afirmativo de Tenedores Registrados, o de sus respectivos apoderados o representantes legales, que representen al menos (x) la mitad más una (1) de las Acciones Gerenciales presentes o representadas en una reunión debidamente constituida, y (y) la mitad más una (1) de las Acciones Participativas presentes o representadas, en una reunión debidamente constituida y que tengan derecho a voto en dicha reunión, según el objeto de la misma.

(C) Los tenedores de Acciones Participativas no tendrán derecho a voz ni a voto en las Asambleas Generales de Accionistas, excepto en los siguientes casos:

(X) La Sociedad le podrá otorgar, a los tenedores de Acciones Participativas, derecho a voz y voto, a razón de un (1) voto por cada Acción Participativa, para aprobar una propuesta en una Asamblea General de Accionistas o un acuerdo de la Junta Directiva para (i) cambios de importancia en los objetivos o en las políticas de inversión, (ii) cambios de administrador de inversiones de la Sociedad, asesor de inversiones o de custodio (de haberlos), (iii) creación de una nueva clase o serie de acciones o cuotas de participación, (iv) cambios de importancia en los límites de endeudamiento de la Sociedad de inversión, (v) cambios de importancia en la política de dividendos, (vi) cambios de importancia en las políticas de redención o de recompra de las Acciones Participativas, (vii) aumentos en las comisiones y los cargos cobrados a los tenedores de las Acciones Participativas, (viii) aumentos de importancia en las comisiones y los cargos pagados por la Sociedad al administrador de inversiones, al asesor de inversiones, al custodio, al oferente o a otras personas que presten servicios a la Sociedad, (ix) modificar los derechos y privilegios de las Acciones Participativas que hayan sido establecidos en el pacto social (quedando entendido que la modificación del pacto social para aumentar el número de Acciones Participativas y emitirlas no requerirá tal aprobación), o (x) reformar este acápite (X) de este literal (C), en cuyo caso se convocará una Asamblea General de Accionistas respectiva a todos los tenedores de Acciones Participativas y, para aprobar dicha propuesta en asamblea, se tendrá que haber constituido quorum conforme al literal (B) anterior.

(Y) Al amparo de lo establecido en el artículo ciento setenta y tres (173) del Texto Único del Decreto-Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999), cuando la Sociedad apruebe uno de los asuntos identificados en el acápite (X) de este literal (C) sin someter dicha decisión a la aprobación de tenedores de las Acciones Participativas según el acápite (X) de este literal (C) (es decir, sin convocar y someter a la votación de dichos tenedores), la Sociedad les dará a aquellos tenedores de las Acciones Participativas una oportunidad razonable de redimir sus Acciones Participativas. A tal efecto, la Sociedad notificará, por medio de comunicación personal, a la dirección registrada de cada tenedor de las Acciones Participativas según corresponda, su derecho de redención, y les dará al menos quince (15) (y no más de treinta (30)) días calendario para solicitar la redención de sus Acciones Participativas. Dichas solicitudes de redención de acciones serán consideradas solicitudes en firme e irrevocables. El cambio adoptado por la Sociedad será efectivo y vinculante para todos aquellos Tenedores Registrados que no presenten por escrito a la Sociedad su solicitud de redención de acciones dentro del plazo antedicho estipulado para ello. Es decir, al terminar dicho plazo sin haber recibido respuesta de algún tenedor de Acciones Participativas según corresponda, se considerará que dicho tenedor ha renunciado a su derecho de redención y la Sociedad podrá dar efecto al asunto que aprobó. En cuanto a aquellos tenedores que presentaron por escrito y de forma oportuna a la Sociedad su solicitud de redención de acciones, la Sociedad contará con un plazo de treinta (30) días calendarios, el cual comenzará el día hábil siguiente del día en el que culmina el plazo para presentar solicitudes de redención, para pagarle a dichos accionistas el valor de sus acciones, ya sea mediante cheque a su nombre o por transferencia electrónica a la cuenta que indique el tenedor en la solicitud de redención. Para efectos aclaratorios, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo ciento setenta y tres (173) del Texto Único del Decreto-Ley uno (1) de

mil novecientos noventa y nueve (1999), en caso que la Sociedad convoque y someta a votación de los tenedores de Acciones Participativas alguno de los asuntos identificados en el acápite (X) de este literal (C), la Sociedad no estará obligada a otorgar oportunidad razonable de redimir sus Acciones Participativas a aquellos tenedores de Acciones Participativas que no hayan comparecido a la Asamblea o que hayan comparecido a la Asamblea pero hayan votado en contra de la resolución, dado que se les habría conferido derecho a voto de conformidad con lo dispuesto en el artículo ciento setenta y tres (173) del Texto Único del Decreto-Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999).

(D) Al amparo de lo establecido en los artículos ciento cincuenta y cinco (155) y ciento cincuenta y seis (156) del Texto Único del Decreto-Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) (conforme ha sido modificado hasta la fecha) y el literal (D) del Artículo Quinto del pacto social, no obstante lo establecido en el pacto social, la modificación del pacto social mediante resolución de Junta Directiva con el objeto de (i) aumentar su capital social autorizado con el propósito de emitir más acciones o (ii) crear nuevas clases de acciones sin el consentimiento de los accionistas, no requerirá la convocatoria, presencia, representación o voto de los tenedores de Acciones Participativas.

(E) Sin perjuicio de las decisiones que corresponda tomar a los accionistas en virtud de la ley u otras disposiciones del pacto social, las siguientes decisiones serán de competencia exclusiva de los tenedores de Acciones Clase A:

(a) (Elección y Remoción de Directores) Nominar y elegir a los directores de la Sociedad y sus subsidiarias, y removerlos, con o sin justa causa, de conformidad con las leyes aplicables a sociedades de inversión inmobiliarias, cuando lo estimen conveniente;

(b) (Gravamen de Bienes y Fianzas en Favor de Terceros) Gravar con hipoteca, prenda o anticresis, o de cualquiera otra forma, bienes de la Sociedad, ya sea que consten en un sólo contrato o documento o en varios que en el fondo formen parte de una misma transacción, con el objeto de garantizar obligaciones que no sean de la Sociedad; así como otorgar fianzas para garantizar obligaciones que no sean de la Sociedad;

(c) (Reforma al Pacto Social) Reformar el pacto social de la Sociedad (excepto, queda entendido, cuando se trate de las modificaciones del literal (C) del Artículo Décimo Octavo del pacto social);

(d) (Venta de Bienes Sustanciales) Aprobar la venta, cesión, traspaso o enajenación a cualquier título de todos o substancialmente todos los bienes de la Sociedad ya sea que dicha venta, cesión, traspaso o enajenación se haga en una sola transacción o en varias transacciones relacionadas que formen parte de una misma operación.

(e) (Fusión o Consolidación) Aprobar la fusión o consolidación de la Sociedad con otras sociedades o entes jurídicos;

(f) (Escisión) Aprobar la escisión de la Sociedad, ya sea en casos que dicha escisión tenga como resultado que la Sociedad sea la sociedad escindida, o en casos que dicha escisión tenga como resultado que la Sociedad sea la sociedad beneficiaria de la escisión;

(g) (Disolución) Aprobar la disolución o liquidación de la Sociedad o la continuación de la misma en otra jurisdicción, siempre en cumplimiento con las leyes aplicables a sociedades de inversión inmobiliaria para estos efectos y quedando entendido que la disolución o liquidación de la sociedad de inversión debe ser previamente autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, tal y como se indica en el Acuerdo No. 7-2013 del 19 de septiembre de 2013 y los requisitos contenidos en el Acuerdo No. 5-2004, específicamente en el Artículo 62 (según dichas normas sean modificadas de tiempo en tiempo);

(h) (Conversión a sociedad abierta) Autorizar que la Sociedad se convierta en una sociedad de inversión abierta;

(i) (Política de endeudamiento) Aprobar la política de endeudamiento de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria; y,

(j) (Estados Financieros) Ratificar los estados financieros anuales auditados de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

(Convocatoria y Reuniones) (A) Únicamente los tenedores de Acciones Clase A tendrán derecho a ser convocados y concurrir a las reuniones de la Junta de Accionistas, y en ellas tendrán voz y voto. Cada acción de la Clase A da derecho a un voto en las reuniones de la Junta de Accionistas. Los tenedores de las Acciones Participativas no tendrán derecho a voz ni voto en las reuniones de la Junta de Accionistas, excepto en los casos establecidos en la Sección III.B.18 de este Prospecto.

(B) La Junta de Accionistas se reunirá dentro o fuera de la República de Panamá.

(C) Serán válidos los acuerdos adoptados en cualquier reunión de los accionistas, aunque no se haya efectuado la convocatoria en la forma antes prevista, siempre y cuando en dicha reunión estén presentes o representados todos los tenedores de las acciones, según corresponda dado el objeto de la reunión.

(D) En cualquier reunión de Asamblea General de Accionistas, los tenedores de acciones que según los términos y condiciones del pacto social requieran participar en dicha reunión, se considerarán presentes ya sea que se encuentren físicamente o por medios electrónicos de comunicación directa, pudiendo también hacerse representar por mandatarios o apoderados bastando para tal efecto una mera autorización escrita expedida por el accionista o por un apoderado suyo con suficiente poder.

(E) Toda resolución aprobada por escrito y firmada por accionistas que representen por lo menos la cantidad de acciones necesarias para aprobar dicha resolución, según lo establecido en este pacto social, será válida y obligatoria como resolución de la Junta de Accionistas, aunque sean firmados en fechas y lugares diferentes, siempre que se haya dado oportuno conocimiento del proyecto de resolución a todos los accionistas mediante notificación en la forma requerida para las convocatorias de las Juntas de Accionistas.

C. Características Básicas de las Acciones Clase B

1. **Derechos Económicos:** Las Acciones Clase B, tendrán derechos económicos (dividendos y cuota en caso de liquidación) sobre los beneficios generados por los activos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, mientras existan Acciones Clase B emitidas y en circulación.

2. **Derechos a solicitar redención:** Las Acciones Clase B no otorgan el derecho a solicitar su redención, salvo según lo dispuesto en las leyes aplicables.

3. **Derecho de suscripción preferente:** Las Acciones Clase B no otorgan derechos de suscripción preferente ya sea en caso de: (i) emisión de acciones por razón de aumentos de capital; o (ii) ventas de acciones mantenidas en tesorería por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

4. **Valor Nominal:** Las Acciones Clase B tendrán un valor nominal de diez dólares (US$10.00) por acción, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

5. **Representación de las acciones:** Las Acciones Clase B serán emitidas mediante títulos globales a ser consignados ante una central de valores para su inmovilización, y estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta.

6. **Emisión en forma nominativa:** Las Acciones Clase B serán emitidas en forma nominativa y registrada.

7. **Titularidad e Indivisibilidad de las Acciones Clase B:** Las Acciones Clase B son indivisibles, por lo que solo se reconocerá un accionista para los efectos de voto (de ser aplicable) y distribución de utilidades que corresponda.

8. **Régimen de Tenencia Indirecta:** El derecho de propiedad de los titulares de las Acciones Clase B estará sujeto al Régimen de *Tenencia Indirecta*, regulado en el Capítulo Tercero del Título XI de la Ley de Valores. MMG Bank Corporation ha sido designado por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria para actuar como agente de pago, registro y transferencia, y Latinclear para actuar como central de valores, para los fines de hacer posible el traspaso de las Acciones Clase B inmovilizadas mediante el *Régimen de Tenencia Indirecta*. La totalidad de las Acciones Clase B serán depositadas con Latinclear y emitidas a su favor. Por tal motivo, Latinclear será el tenedor directo de todas las Acciones Clase B inmovilizadas frente a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. En consecuencia, todo pago derivado de las Acciones Clase B inmovilizadas que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deba hacer se hará a Latinclear en su condición de único tenedor directo de las Acciones Clase B. Bajo el *Régimen de Tenencia Indirecta*, el inversionista tendrá el carácter de "*Tenedor Indirecto*" en relación con aquellas Acciones Clase B inmovilizadas compradas a su favor a través de una casa de valores o un

intermediario, y como tal, adquirirá derechos bursátiles sobre las Acciones Clase B de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Valores. Al recibir oportunamente cualquier pago proveniente de las Acciones Clase B, Latinclear acreditará las sumas recibidas en las cuentas de aquellos participantes de Latinclear que mantengan Acciones Clase B. Las sumas recibidas se acreditarán proporcionalmente en atención al monto de la inversión en las Acciones Clase B, de acuerdo a los registros y reglas internas de Latinclear. Los participantes de Latinclear con cuentas en dicha entidad, a su vez, acreditarán las sumas recibidas en las respectivas cuentas de custodia de los respectivos Tenedores Registrados, quienes ostentan la condición de *Tenedores Indirectos* con respecto a las Acciones Clase B, en proporción a sus respectivos derechos bursátiles. Cada Tenedor Registrado, en su condición de *Tenedor Indirecto* de las Acciones Clase B podrá ejercer sus derechos bursátiles de acuerdo a la ley, los reglamentos y procedimientos de Latinclear.

D. Objetivos y Políticas de Inversión

1. Objetivo de Inversión

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria tiene como objetivo invertir y negociar, ya sea directamente o a través de subsidiarias, en bienes inmuebles, títulos representativos de derechos sobre 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 indirectamente de los retornos y plusvalías típicos de la industria inmobiliaria en la República de Panamá, mediante las inversiones permitidas y/o inversiones incidentales.

2. Políticas de Inversión

a. Política General 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.

b. Incumplimiento Temporal de las Políticas de Inversión

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá incumplir el mínimo de inversiones permitidas a que se refiere el literal anterior, durante los siguientes periodos o circunstancias según lo establece el Acuerdo 02-2014:

1. Durante el primer (1er) año de operación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, contado a partir de la notificación de la Resolución de la SMV en que se autoriza el registro de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.
2. Cuando la Sociedad de Inversión Inmobiliaria decida vender, ceder o enajenar una de las inversiones permitidas antes mencionadas, y que por medio de dicho traspaso incumpliera el mínimo de inversiones permitidas. En este caso, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá abstenerse de realizar inversiones incidentales hasta que vuelva a cumplir con el mínimo de inversiones permitidas.
3. Cuando por una disminución en el valor de mercado de las inversiones permitidas o por un aumento en el valor de mercado de las inversiones incidentales se incumpliera el mínimo de las inversiones permitidas. En este caso, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá abstenerse de realizar inversiones incidentales hasta que vuelva a cumplir con el mínimo de inversiones permitidas.

c. Criterios de Diversificación de Riesgos

La Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, establecerá las siguientes reglas de diversificación con el propósito de mantener la categoría de sociedad de inversión inmobiliaria según la ley:

i. Al menos el ochenta por ciento (80%) de los activos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberán estar invertidos en bienes inmuebles ubicados en la República de Panamá.
ii. El restante porcentaje de hasta un veinte por ciento (20%) podrá invertirlo en Inversiones Incidentales.

Los criterios de diversificación implementados por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrán ser incumplidos solo en los siguientes escenarios:

i. Durante el primer (1er) año de operación contado a partir de la notificación de la respectiva resolución de la SMV en que se autoriza el registro de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria como sociedad de inversión;
ii. Cuando la Sociedad de Inversión Inmobiliaria decida vender, ceder o enajenar activos inmobiliarios permitidos, y que por dicho traspaso incumpliera con el mínimo de activos inmobiliarios. En este caso la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá abstenerse de realizar Inversiones Incidentales hasta que vuelva a cumplir con el mínimo requerido; y
iii. Cuando por una disminución en el valor de mercado de los activos inmobiliarios o por un aumento en el valor de mercado de las Inversiones Incidentales se incumpliera con el mínimo establecido de activos inmobiliarios. En este caso la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá abstenerse de realizar Inversiones Incidentales hasta que vuelva a cumplir con el mínimo requerido.

Cuando por circunstancias ajenas a la voluntad de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria o su Administrador de Inversiones se presenten los anteriores escenarios, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria o, en su caso, su Administrador de Inversiones adoptará, en el plazo de seis (6) meses, las medidas necesarias para rectificar tal situación, poniéndolo en conocimiento de la SMV.

Este plazo podrá ser prorrogable, por una sola vez, a discreción de la SMV, basándose en un análisis sustentado por el Administrador de Inversiones.

d. Programa y calendario de inversiones

A la fecha del presente Prospecto Informativo, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria mantiene como activos el 95% del edificio MMG Tower. Sin embargo, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá realizar inversiones adicionales en bienes inmuebles o títulos representativos de ellos de forma paulatina tan pronto la Sociedad de Inversión Inmobiliaria haya concluido los trámites legales correspondientes de registro ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, inscripción de sus acciones en la Bolsa Latinoamericana de Valores y se obtenga el registro respectivo ante la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas para el otorgamiento del incentivo fiscal, de conformidad con lo dispuesto en el Articulo No. 706, parágrafo 2 del Código Fiscal, tal como fue modificado por la Ley 27 de 4 de mayo de 2015, y tomando en cuenta que las condiciones del mercado al igual que las condiciones estratégicas de la Junta Directiva se encuentren, en este momento, alineadas con el plan de inversión de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

e. 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.

3. Política de Dividendos

Sujeto a la existencia de utilidades, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria prevé la distribución de dividendos con la frecuencia y manera que establezca su Junta Directiva, de tiempo en tiempo, mediante acuerdos y/o resoluciones, de no menos del noventa por ciento (90%) de su utilidad neta del periodo fiscal, de conformidad con lo requerido en la ley aplicable. Durante los dos (2) primeros años de su registro, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no está obligada a realizar distribuciones, pero podrá distribuir un porcentaje inferior al indicado anterior.

La distribución de dividendos de acciones inmovilizadas en Latinclear se realizará a los Tenedores Registrados en los libros de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, de acuerdo a los reglamentos internos de Latinclear, a través de la cual se pagará o distribuirá dividendos de acuerdo a las siguientes fechas:

Fecha de declaración: fecha en la cual la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, a través de resolución o acuerdo de su Junta Directiva, anuncia la acción corporativa, mediante la cual se declara y autoriza el pago o distribución de dividendos correspondientes al periodo que la Junta Directiva determine mediante la resolución respectiva. En la fecha de declaración, la Junta Directiva deberá establecer la fecha de registro (Record Date) a futuro.

Fecha de registro (Record Date): fecha establecida por la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria mediante resolución y que define a los inversionistas que, por ser Tenedores Registrados de Acciones Clase B en dicha fecha, participarán de la acción corporativa correspondiente al pago o distribución de dividendos. La Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá establecer entre la fecha de declaración y la fecha de registro, un periodo de tiempo no menor de cinco (5) Días Hábiles, contados a partir del Día Hábil siguiente de la fecha de declaración.

Fecha de la Acción Corporativa (fecha de pago o distribución): fecha(s) que se lleva a cabo la acción corporativa, es decir se paga o distribuya el dividendo. Para efectos del pago de dividendos en efectivo, a través del sistema de compensación de Latinclear se establece como mínimo tres (3) Días Hábiles, contados a partir del Día Hábil siguiente a la fecha de registro.

Fecha Ex dividendo: fecha a partir de la cual las Acciones Clase B de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria cotiza sin derecho a percibir el dividendo. Si la acción se negocia en esa fecha o después, no se tendrá el derecho a percibir el dividendo.

La distribución anual de dividendos podría efectuarse como dividendos en efectivo y/o dividendos en acciones, y será determinada por la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

Adicional a la información habitual en una declaración de dividendos, la Sociedad de Inversión inmobiliaria deberá detallar:

- El monto a distribuirse como dividendos en efectivo,
- El monto a distribuirse como dividendos en acciones,
- Y el producto de los dividendos en acciones, la cantidad de nuevas Acciones Clase B a emitirse.

En caso de pago de dividendos en acciones, la cantidad de nuevas Acciones Clase B a emitirse serán calculadas en base al monto total a distribuirse como dividendo en acciones dividido entre el VNA de la Fecha de declaración del dividendo, y dichas acciones serán distribuidas a los Tenedores Registrados de las Acciones Clase B. Una vez calculado el monto de nuevas Acciones Clase B a emitirse para el pago de dividendos, la Junta Directiva autorizará la emisión de nuevas acciones autorizadas en su capital social, para que sean distribuidas a los Tenedores Registrados de las Acciones Clase B en proporción al número de Acciones Clase B del que sea titular cada uno.

No obstante lo anterior, 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; o, si a juicio de la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, por situaciones extraordinarias macroeconómicas o del desempeño o perspectivas del negocio de desarrollo y administración inmobiliaria que participa la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, se considere no distribuir dicho mínimo de noventa por ciento (90%) de su utilidad neta del período fiscal que corresponda sin que ello conlleve afectación a su régimen fiscal en virtud del Decreto Ejecutivo 199 de 2014.

4. Política de Endeudamiento

Según lo dispuesto en el pacto social, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá celebrar contratos de préstamos, realizar emisiones públicas o privadas o celebrar cualquier otra operación de crédito. Salvo por obligaciones o restricciones contraídas en financiamientos, ofertas públicas de valores y otras relaciones contractuales, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no tiene limitación alguna para solicitar y contratar créditos, préstamos u otro tipo de empréstitos, emitir valores representativos de deuda y dar en garantía los bienes de su propiedad que estén libres de gravámenes u otras restricciones. La Sociedad de Inversión Inmobiliaria inclusive podrá dar en garantía sus activos a favor de deudas de sus subsidiaras o afiliadas, si la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria lo estime conveniente en beneficio de los intereses de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. Sujeto al cumplimiento de las normas vigentes, su pacto social, este Prospecto Informativo y las obligaciones contractuales que contraiga o haya contraído, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá emitir Acciones Clase B y utilizar el producto de la venta de las Acciones Clase B para realizar repagos de deuda.

5. Política de Liquidez

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no ha establecido un mínimo de recursos líquidos dentro de su política general de inversión, pero podrá mantener los mismos siempre y cuando se encuentre en cumplimiento con los criterios de diversificación establecidos para mantener la categoría de Sociedad de Inversión Inmobiliaria según la ley.

No existe un coeficiente de liquidez mínimo fijado por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

IV. ORGANISMOS DE ADMINISTRACION

A. Junta Directiva

De acuerdo a los documentos constitutivos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, la Junta Directiva administrará y dirigirá los bienes y negocios de la Sociedad de Inversión y tendrá el control absoluto de éstos, salvo en los casos que corresponda a la Junta de Accionistas de acuerdo con la ley y su pacto social. La Junta Directiva podrá otorgar poderes generales o especiales que faculten a los directores, dignatarios o funcionarios de la sociedad o a terceras personas para gestionar cuantos asuntos la Junta Directiva estime oportuno encomendarles y que sean competencia de la Junta Directiva.

Además de todas las facultades otorgadas a la Junta Directiva en la ley y demás artículos del pacto social, además de todas las facultades que sean necesarias para la buena marcha de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, la Junta Directiva tendrá las siguientes facultades:

a. Dictar los términos y condiciones relacionados con la operación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, según leyes aplicables a las sociedades de inversión inmobiliaria, incluyendo, sin limitación, la política de inversión, declaratoria de dividendos, la política de reparto de los beneficios, la comisión de administración, los gastos de operación, las normas respecto a la información obligatoria a proporcionar a los participantes, la política sobre aumentos de capital, la política de endeudamiento, la política de retorno de los capitales;
b. Nombrar a uno o más administradores de inversión. El administrador de inversiones tendrá todas las atribuciones y responsabilidades que le otorgue la Junta Directiva, las que podrán incluir, entre otras, la responsabilidad de administrar, invertir, gravar (sujeto a que, cuando así corresponda, se obtenga el consentimiento que sea necesario según el Artículo Décimo Octavo (E) del pacto social y disponer de los bienes de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria (sujeto a que, cuando así corresponda, se obtenga el consentimiento que sea necesario según el Artículo Décimo Octavo (E) del pacto social, valorar los activos y pasivos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y calcular el valor neto por acción dentro de los parámetros dictados por la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y en general asesorar a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria con relación a sus inversiones. El administrador de inversiones será nombrado y removido por la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, la cual aprobará, además, los términos y condiciones de su contratación y remuneración. El administrador de inversiones podrá ser removido por los accionistas sólo en aquellas circunstancias y condiciones que establezcan disposiciones legales aplicables en materia de sociedades de inversión de la República de Panamá, de haber alguna. Los directores o dignatarios de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no serán responsables ante la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, ni conjunto con ésta, serán responsables ante sus accionistas o terceras personas por actos u omisiones del administrador de inversiones en el ejercicio de sus funciones, incluyendo las pérdidas en que pueda incurrir la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en su cartera de inversiones, si los directores fueron diligentes en la selección de dicho administrador de inversiones;
c. Sin perjuicio de lo establecido en el literal (b) anterior, asumir dicha responsabilidad de representar y administrar la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, como una sociedad inversión inmobiliaria auto administrada, en cumplimiento de las disposiciones legales aplicables en materia de sociedades de inversión de la República de Panamá;
d. Convocar a la Junta de Accionistas en los términos para ello establecidos en el pacto social;
e. Establecer los comités de directores que considere necesarios, definir sus funciones y elegir y remover a sus miembros;
f. Nominar, elegir y remover a los dignatarios o a cualesquiera otros ejecutivos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, con o sin causa, en cualquier momento, incluyendo a los representantes de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en las Juntas Directivas de una o más de la Propiedades Horizontales en las cuales la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, como dueña, tiene a derecho a ser representada;
g. Designar y remover al agente residente de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria;
h. Autorizar y ejecutar la declaración y el pago de dividendos según lo dispuesto en el Artículo Sexto (B) del pacto social y de conformidad con las leyes de la República de Panamá, incluyendo sin limitación, el cumplimiento de cualesquiera disposiciones legales aplicables al pago de dividendos en materia de sociedades de inversión de la República de Panamá;

i. Aprobar el presupuesto anual de operaciones e inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, incluyendo sus fuentes de financiamiento;
j. Aprobar inversiones, contrataciones o planes de negocios;
k. Aprobar la emisión y venta de acciones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, de conformidad con lo establecido en el pacto social;
l. Autorizar la compra, venta, permuta y el arrendamiento de bienes muebles o inmuebles, dentro de la República de Panamá, así como la adquisición o el traspaso de derechos, la celebración de contratos de todo tipo y la constitución de obligaciones, salvo por aquellos casos expresamente reservados a la Junta de Accionistas según el pacto social;
m. Autorizar la celebración de contratos de préstamo, sobregiros, aperturas de crédito, cartas de crédito, cuentas corrientes y designar a las personas autorizadas para girar contra las mismas;
n. Presentar anualmente a la Junta de Accionistas los estados financieros auditados de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria;
o. Elegir a los auditores externos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, de conformidad con las disposiciones legales aplicables en materia de sociedades de inversión de la República de Panamá;
p. Nombrar a un custodio y contratar con el mismo para depositar con dicho custodio, como mínimo, las acciones, los activos financieros y el dinero efectivo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, de conformidad con las disposiciones legales aplicables en materia de sociedades de inversión de la República de Panamá;
q. Otorgar poderes generales o especiales que faculten a los funcionarios de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria o a terceras personas (ya sean naturales o jurídicas) para gestionar cuantos asuntos la Junta Directiva estime oportuno encomendarles;
r. Aprobar, modificar y revocar los estatutos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria; y
s. Aprobar las dietas y emolumentos de los directores por su participación en reuniones de la Junta Directiva.

Estos poderes o facultades de administración otorgados a la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrán reformarse o modificarse por decisión de la Junta de Accionistas debidamente convocada al efecto, en la cual sólo los accionistas titulares de las Acciones Clase A de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria tienen el derecho a voz y a voto.

Ningún contrato u otra transacción entre la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y cualquier otra sociedad anónima será afectado o invalidado por el hecho de que cualquier o más de los directores de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria esté o estén interesados en, o es director o dignatario, o son directores o dignatarios, de la tal otra sociedad anónima, y cualquier director o cualesquiera directores, individual o conjuntamente, podrán ser parte o partes de, o estar interesados en cualquier contrato o transacción de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, o en que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria está interesada, y ningún contrato, acto o transacción de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria con cualesquiera persona o personas, firmas o sociedades anónimas, será afectado o invalidado por el hecho de que cualquier director o cualesquiera directores de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria es parte o son partes de, o están interesados en dicho contrato, acto o transacción, o de cualquier modo relacionados con dichas personas o personas, firma o asociación y toda y cada persona que llegue a ser director de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria es por el pacto social relevada de cualquier responsabilidad que por otra parte pudiera existir por contratar con la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en beneficio de sí misma o de cualquier firma o sociedad anónima en la cual pueda de cualquier modo estar interesada, todo lo anterior, siempre y cuando dichos contratos, actos o transacciones sean aprobados por una mayoría de los directores de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria que no tengan interés en dichos contratos, actos o transacciones, cuya mayoría debería incluir el voto favorable de los directores independientes que no tengan dicho interés, según las disposiciones al respecto establecidas en las leyes aplicables.

Los Directores y Dignatarios de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria son las siguientes personas:

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 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).

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
Teléfono:	(507) 265-7775

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

El Lic. 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
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).

B. Administración de Inversiones

MMG Asset Management, Corp., ha sido contratada por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, para que actúe como Administrador de Inversiones, mediante contrato celebrado el día 17 de marzo de 2023.

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 al Folio 382995 de la Sección Mercantil del Registro Público, y está debidamente autorizada para actuar como Administrador de Sociedades de Inversión, tal como consta en la Resolución No. CNV-135-06 del 07 de junio de 2006, expedida por la SMV.

1. Directores, Dignatarios y Ejecutivos Principales

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

Jorge E. Morgan Vallarino – Presidente y Director
Nacionalidad: panameña
Fecha de nacimiento: 16 de octubre de 1966
Domicilio comercial: Torre MMG Piso 22, Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
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), con derecho a utilizer las siglas y mantiene la designación Chartered Financial Analyst (CFA) del CFA Institute.

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.

Carlos E. Troetsch Saval – Vicepresidente y Director

Nacionalidad:	panameña
Fecha de nacimiento:	23 de abril de 1961
Domicilio comercial:	Torre MMG Piso 22, Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
Correo electrónico:	carlos.troetsch@mmgbank.com
Teléfono:	(507) 265-7600

El Ing. Troetsch posee un título de Ingeniería Industrial (Louisiana State University, Lousiana, 1985) y una Maestría en Administración de Empresas con énfasis en Banca y Finanzas (INCAE, Alajuela, Costa Rica, 1992). Por cinco (5) años fue Ingeniero Supervisor de Operaciones en la Petroterminal de Panamá (1985-1990).

En 1992, se desempeñó como Gerente de cuatro (4) sucursales de 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:	panameña
Fecha de nacimiento:	15 de mayo de 1974
Domicilio comercial:	Torre MMG Piso 22, Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
Correo electrónico:	jorge.vallarino@mmgbank.com
Teléfono:	(507) 265-7600

El señor Vallarino 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:	panameña
Fecha de nacimiento:	8 de agosto de 1951
Domicilio comercial:	Torre MMG Piso 22, Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
Apartado postal:	0832-02453, Panamá, República de Panamá
Correo electrónico:	vallee@morimor.com
Teléfono:	(507) 265-7777
Fax:	(507) 265-7601

El Licdo. Valle obtuvo su título en Contabilidad de la Universidad de Panamá. Actualmente se desempeña 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.

El Ejecutivo Principal de Administración de Inversiones y Oficial de Cumplimiento son las siguientes personas:

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.

Marietta Pinilla – Oficial de Cumplimiento

Nacionalidad:	panameña
Fecha de nacimiento:	23 de abril de 1989
Domicilio comercial:	Torre MMG Piso 22, Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
Correo electrónico:	marietta.pinilla@mmgbank.com
Teléfono:	(507) 265-7600 ext. 1665

La Licda. Pinilla obtuvo su Licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Católica Santa Maria la Antigua. Cuenta con varios años de experiencia en el sector financiero y bancario. Cuenta con Licencia de Ejecutivo Principal No. 683 expedida por la SMV, mediante Resolución SMV 364-18 del 14 de agosto de 2018.

2. Condiciones generales del Contrato de Administración de Inversiones

El objeto principal del Contrato de Administración es delegar en el Administrador de Inversiones todas las tareas administrativas, de manejo, de inversión y de disposición del portafolio de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria para que el Administrador de Inversiones ejerza dichas funciones de conformidad con lo establecido en el Prospecto Informativo, las cuales incluyen, entre otras, las siguientes:

1. Apoyar a los ejecutivos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en la gestión de estudiar y analizar las distintas opciones de inversión en activos inmobiliarios;
2. Ejercicio de todos los derechos inherentes a los bienes, valores y activos inmobiliarios que componen la cartera de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en general, en beneficio exclusivo de los tenedores registrados de las respectivas Acciones Participativas;
3. Determinación y divulgación del valor neto por acción ("VNA") de las Acciones Participativas;
4. Efectuar, en unión con el Agente de Pago, el reembolso del valor y/o la recompra de las Acciones Participativas, cuando aplique;
5. Selección de los valores e instrumentos financieros que conformarán la cartera de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria de acuerdo con lo indicado en el Prospecto Informativo, y ordenar al Custodio la compra y venta de los mismos previo acuerdo con la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria;
6. Suministro de información veraz, suficiente y oportuna a los Tenedores Registrados de las Acciones Participativas sobre las características de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria;
7. Elaborar el texto de los contratos de suscripción de valores que se celebrarán con los inversionistas para la adquisición de las Acciones Participativas; y
8. Exigir al Custodio responsabilidad en el ejercicio de sus funciones en nombre de los Tenedores Registrados de las Acciones Participativas.

Las partes convienen expresamente en que el Administrador podrá, con el previo consentimiento del Fondo, contratar los servicios de terceras personas (incluyendo compañías afiliadas y/o subsidiarias del Administrador) o nombrar a un subadministrador, para que asistan al Administrador en la ejecución del Contrato de Administración. No obstante, lo anterior, el Administrador retendrá la responsabilidad principal por la administración. Queda entendido y convenido que los costos de los servicios antes referidos y estipulados en el Contrato de Administración de Inversiones correrán por cuenta exclusiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

Adicionalmente, el Administrador de Inversiones podrá, con el previo consentimiento del Fondo, contratar los servicios propios de un Proveedor de Servicios Administrativos para el Fondo, que incluyen, pero no están limitados a llevar los libros contables, el Registro de Acciones de las Acciones Participativas, calcular el VNA, emitir estados de cuenta de manera mensual y cualquier otra función que se requiera en cumplimiento de la normativa legal vigente.

La duración del Contrato de Administración es indefinida. No obstante lo anterior, queda convenido que cualquiera de las partes podrá dar por terminada su participación en el Contrato de Administración en cualquier momento, previo aviso escrito a la otra parte con por lo menos sesenta (60) días de anticipación a la fecha efectiva de terminación, sin que haya lugar al pago de indemnización alguna.

El Contrato de Administración se rige por las leyes de Panamá y las funciones y obligaciones del Administrador de Inversiones se rigen por las normas de los acuerdos y la Ley de Valores.

3. Honorarios y comisiones a favor del Administrador

El Administrador de Inversiones recibirá anualmente una comisión de hasta cero punto veinticinco por ciento (0.25%) del valor de mercado de los activos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, más los impuestos aplicables.

4. Reglas aplicables a la terminación, remoción o sustitución del Administrador

La sustitución del Administrador de Inversiones queda sujeta a las siguientes reglas:

a. La Junta Directiva del Fondo deberá comunicar por escrito a la SMV la situación por la cual el Administrador de Inversiones cesará en sus funciones, antes de que la cesación se haga efectiva. La comunicación deberá estar acompañada de un escrito del nuevo Administrador de Inversiones, en el que declara que está dispuesto a aceptar tales funciones.
b. El Administrador de Inversiones no podrá en ningún caso renunciar sin haber dado previo aviso por escrito con una antelación de no menos de sesenta (60) días calendarios, y no podrá dejar o abandonar el ejercicio de sus respectivas funciones, hasta tanto la nueva persona que la sustituya asuma sus funciones.
c. La sustitución del Administrador de Inversiones deberá ser divulgada por el Fondo a los Tenedores Registrados y al público inversionista en general a través de la publicación de un Hecho de Importancia.
d. En caso que, luego de que hayan transcurrido sesenta (60) días calendario desde la fecha en la que el Administrador de Inversiones haya notificado de su renuncia o se haya decidido remover al Administrador de Inversiones, no se haya nombrado a su reemplazo, el Administrador de Inversiones saliente podrá nombrar a su reemplazo, notificado por escrito al Fondo.

5. Límites de Responsabilidad

El Administrador tendrá la obligación de administrar, manejar, invertir y en general, desempeñar sus obligaciones con sujeción a los términos del Contrato de Administración, a las normas y acuerdos reglamentarios que de tiempo en tiempo expida la SMV, y a los objetivos y políticas de inversión establecidos por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

El Administrador deberá actuar en el interés de los Tenedores Registrados y de los patrimonios que administre. Las decisiones de administración que recaigan sobre los activos inmobiliarios deberán contar en todo momento con la aprobación de la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

Nada de lo estipulado en el Contrato de Administración obligará al Administrador o podrá interpretarse en el sentido de que el Administrador garantiza a los Tenedores Registrados la validez, legalidad o exigibilidad de las Acciones Participativas o de las obligaciones contraídas por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria bajo cualquier contrato o documento ejecutado con relación a las Acciones Participativas, o que deberá incurrir en ninguna clase de gasto por cuenta de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

El Administrador sólo responderá por los daños y perjuicios que se originen por actos u omisiones suyas, en que hubiese mediado culpa grave, dolo o fraude, en consecuencia, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria indemnizará y mantendrá indemne al Administrador, sus ejecutivos, directores, dignatarios, apoderados y empleados, siempre que no medie o haya mediado culpa grave, dolo o fraude por parte del Administrador, por todos los daños y perjuicios que pudiere sufrir el Administrador, incluyendo pero sin limitar aquellos que surjan como resultado de alguna medida o acción judicial, civil, mercantil, administrativa o penal interpuesta en contra del Administrador por razón del cumplimiento y ejecución de lo dispuesto en el Contrato de Administración, asumiendo la Sociedad de Inversión Inmobiliaria toda responsabilidad frente a cualquier Tenedor Registrado o cualquier tercero que pudiera demandar o reclamar al Administrador.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria releva de toda responsabilidad a los ejecutivos, directores, dignatarios, apoderados y empleados del Administrador, siempre y cuando no medie o haya mediado culpa grave, dolo o fraude de su parte, en caso de darse algún reclamo, demanda o acción en contra de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, comprometiéndose igualmente la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en favor de éstos, a indemnizarles y reponerle los daños y perjuicios que pudieren sufrir como resultado de alguna medida o acción judicial, civil, mercantil, administrativa o penal interpuesta en contra de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria o de éstos por razón de la ejecución del Contrato de Administración.

Las partes acuerdan que toda indemnización en relación con el Contrato de Administración será determinada a través del proceso arbitral establecido en dicho Contrato.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria asumirá, exclusivamente, toda la responsabilidad ante los Tenedores Registrados de las Acciones Clase B, la SMV, Latinex y/o cualquier otro tercero o parte interesada, con relación a la veracidad y certeza de toda la información, documentación u otro material que le suministre, directa o indirectamente, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria al Administrador para la ejecución de las tareas contempladas en la cláusula primera del Contrato de Administración.

En consecuencia, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria por este medio libera de toda responsabilidad al Administrador por razón de cualquier imprecisión y falta de veracidad o certeza de la información, documentación u otro material que sea o haya sido comunicada por ésta al Administrador y en base a la cual el Administrador hubiese distribuido, publicado, o reportado información a las entidades reguladoras, de conformidad con las leyes aplicables, y conviene en adición, a indemnizar al Administrador por todos los daños, sean directos o directos, potenciales o actuales, incluyendo pero sin limitar, sanciones administrativas, procedimientos judiciales o arbitrales, o cualesquiera otras acciones en que el Administrador sea parte demandada, querellada o denunciada, que sean interpuestas, directa o indirectamente por las razones contempladas en este párrafo.

No obstante lo anterior, queda entendido que el Administrador no distribuirá, divulgara, ni circulará ninguna información, documentación o material que no haya sido previamente aprobado por la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, salvo por aquellos casos que dicha información deba ser divulgada por el Administrador en cumplimiento de la ley o por órdenes de la autoridad competente.

C. Custodio

1. Identificación

El 17 de marzo de 2023, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria designó a MMG Bank Corporation como Casa de Valores y Agente Colocador. En virtud de esta contratación MMG Bank Corporation también ha sido designada como el Custodio de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

MMG Bank Corporation cuenta con una licencia de Casa de Valores, otorgada por la Comisión Nacional de Valores mediante Resolución CNV No, 292-05 de 13 de diciembre de 2005 y es participante de Latinclear.

2. Condiciones generales del Contrato de Custodia

(a) (Activos del Fondo) MMG Bank Corporation, como Custodio designado por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria por medio del Contrato de Custoia, y dentro de sus facultades como tal, podrá recibir en calidad de custodia, los siguientes activos financieros líquidos (los "**Activos Financieros Líquidos**"):

(i) Valores e instrumentos de renta fija y otros activos financieros líquidos pertenecientes y negociados en el mercado de valores que se coticen regularmente en un mercado organizado o extrabursátil, local o internacional, y que se encuentren desmaterializados para dicho propósito.
(ii) Valores e instrumentos de renta variable y otros activos financieros líquidos pertenecientes y negociados en el mercado de valores que se coticen regularmente en un mercado organizado, local o internacional, y que se encuentren desmaterializados para dicho propósito.
(iii) Cuentas con fondos líquidos en efectivo que maneje el Custodio.

"**Otros Activos**" significa los contratos de arrendamientos inmobiliarios, títulos de propiedad sobre bienes inmuebles, certificados de acciones emitidos por sociedades que lleguen a ser subsidiarias del Fondo, y, en general, todos aquellos otros bienes, o documentos representativos de derechos sobre dichos bienes, de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

En caso de que el Fondo le envíe a MMG Bank Corporation una notificación escrita solicitándole que le preste el servicio de custodiar Otros Activos, MMG Bank Corporation tendrá el derecho, más no la obligación, de prestarle dicho servicio al Fondo, en cuyo caso MMG Bank Corporation le notificará por escrito al Fondo su decisión de custodiar los Otros Activos, cuya custodia quedará sujeta a lo establecido en el presente Contrato.

(b) (Objeto y Servicios) El objeto principal del Contrato de Custodia es delegar en el Custodio todas las tareas de custodia de los Activos Financieros Líquidos (y, en caso de que aplique, los Otros Activos) que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria le encomiende al Custodio en depósito de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato, de manera que el Custodio ejerza dichas funciones de conformidad con lo establecido en el Prospecto Informativo, las cuales incluyen, entre otras, las siguientes:

1. Recibir y custodiar los Activos Financieros Líquidos (y, en caso de que aplique, los Otros Activos) y mantenerlos en depósito, garantizando su custodia y expidiendo el correspondiente resguardo justificativo.
2. Entregar, por cuenta y orden de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, al Agente de Pago, Registro y Transferencia de las Acciones Participativas, las sumas correspondientes para pagar los dividendos de tales acciones o parte de éstos que se paguen en efectivo, cuando dichos dividendos sean pagaderos después de haber sido debidamente declarados mediante resolución de la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.
3. Garantizar que la propiedad, el pleno dominio y libre disposición de los Activos Financieros Líquidos (y, en caso de que aplique, los Otros Activos) pertenezcan en todo momento a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, manteniendo los activos debidamente identificados y segregados de sus propios activos y tomando las medidas para que dichos activos no puedan ser secuestrados, embargados ni sujetos a cualquier acción de acreedores del Custodio, ni afectados por la insolvencia, el concurso de acreedores, la reorganización o la liquidación de éste.
4. Mantener todas las cuentas de banco y de custodia y cualquier otro método o mecanismo necesario para el depósito y custodia de los Activos Financieros Líquidos (y, en caso de que aplique, los Otros Activos) y, en general, para el preciso cumplimiento de sus deberes y obligaciones bajo el Contrato de Custodia.
5. Informar al Administrador de Inversiones de la cantidad de efectivo o equivalente a efectivo disponible para inversiones, cuando el Administrador de Inversiones lo solicite.
6. Completar todas las compras y ventas de los Activos Financieros Líquidos (y, en caso de que aplique, los Otros Activos), según las instrucciones del Administrador de Inversiones, como también cobrar los intereses, dividendos, efectivos, flujo de efectivo y cualquier otro ingreso generado por dichos activos.
7. Completar las suscripciones de Acciones Participativas, cobrando el importe correspondiente, cuyo neto abonarán en la cuenta de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.
8. Completar y satisfacer por cuenta de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, y en conjunto con el Agente de Pago, Registro y Transferencia, las redenciones de Acciones Participativas ordenadas por el Administrador de Inversiones, cuyo importe neto adeudará en la cuenta de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.
9. Realizar todas las gestiones de custodia y demás actos encomendados al Custodio descritos en el Prospecto, los Acuerdos y la Ley de Valores.

El Custodio podrá, previo acuerdo con la Junta Directiva del Fondo, contratar los servicios de otras empresas reconocidas, que se dediquen a ofrecer servicios de custodia en la República de Panamá, en la medida que sea necesario o conveniente para la ejecución de una o varias de las tareas contempladas en el Contrato de Custodia, en cumplimiento con lo establecido en la ley aplicable. No obstante lo anterior, el Custodio retendrá la responsabilidad principal frente a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

Queda entendido y convenido que los costos de los servicios de que trata el párrafo anterior correrán por cuenta exclusiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

La duración del Contrato de Custodia es indefinida. No obstante lo anterior, queda convenido que cualquiera de las partes podrá dar por terminada su participación en el presente Contrato de Custodia en cualquier momento, previo aviso escrito a la otra parte con por lo menos sesenta (60) días calendarios de anticipación a la fecha efectiva de terminación, sin que haya lugar al pago de indemnización alguna, sin perjuicio de que las partes de común acuerdo renuncien a dicho término.

3. Honorarios y comisiones a favor del Custodio

Por los servicios de custodia prestados, el Custodio recibirá una compensación anual de hasta veinticinco mil dólares (US$25,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, más los impuestos aplicables.

4. Reglas aplicables a la terminación, remoción o sustitución del Custodio

La sustitución del Custodio queda sujeta a las siguientes reglas:

a. Antes de que la sustitución se haga efectiva, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria o el Administrador de Inversión (de haberlo) deberá comunicar por escrito a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., la sustitución del Custodio. La comunicación deberá estar acompañada de un escrito del nuevo Custodio, en el que declara que está dispuesto a aceptar tales funciones, y de un escrito del anterior Custodio en el cual acepte la sustitución.
b. El Custodio no podrá en ningún caso renunciar, dejar o abandonar el ejercicio de sus respectivas funciones, hasta tanto la nueva entidad que la sustituya asuma sus funciones.
c. En caso de remoción o renuncia del Custodio, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá suscribir un nuevo contrato de Custodia con una institución financiera con oficinas en la Ciudad de Panamá, y conforme al Prospecto Informativo.
d. La sustitución o renuncia del Custodio deberá ser divulgada por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria a los Tenedores Registrados y al público inversionista en general a través de la publicación de un comunicado de hecho de importancia.

5. Límites de Responsabilidad

El Custodio tendrá la obligación de desempeñar sus obligaciones con sujeción a los términos del Contrato de Custodia y a las normas y acuerdos reglamentarios que de tiempo en tiempo expida la SMV.

El Custodio sólo responderá por los daños y perjuicios que se originen por actos u omisiones suyas, en que hubiese mediado culpa grave, dolo o fraude; en consecuencia la Sociedad de Inversión Inmobiliaria indemnizará y mantendrá indemne al Custodio, sus ejecutivos, directores, dignatarios, apoderados y empleados, siempre que no medie o haya mediado culpa grave, dolo o fraude por parte del Custodio, por todos los daños y perjuicios que pudiere sufrir el Custodio, incluyendo pero sin limitar aquellos que surjan como resultado de alguna medida o acción judicial, civil, mercantil, administrativa o penal interpuesta en contra del Custodio por razón del cumplimiento y ejecución de lo dispuesto en el Contrato de Custodia, asumiendo la Sociedad de Inversión Inmobiliaria toda responsabilidad frente a cualquier Tenedor Registrado o cualquier tercero que pudiera demandar o reclamar al Custodio.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria releva de toda responsabilidad a los ejecutivos, directores, dignatarios, apoderados y empleados del Custodio, siempre y cuando no medie o haya mediado, culpa grave, dolo o fraude de su parte, en caso de darse algún reclamo, demanda o acción en contra de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, comprometiéndose igualmente la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en favor de éstos, a indemnizarles y reponerle los daños y perjuicios que pudieren sufrir como resultado de alguna medida o acción judicial, civil, mercantil, administrativa o penal interpuesta en contra de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria o de éstos por razón de la ejecución del Contrato de Custodia.

Toda indemnización en relación con el Contrato de Custodia será determinada a través del proceso arbitral establecido en el respectivo Contrato de Custodia.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria asumirá, exclusivamente, toda la responsabilidad ante los Tenedores Registrados de las Acciones Clase B, la SMV, Latinex y/o cualquier otro tercero o parte interesada, con relación a la veracidad y certeza de toda la información, documentación u otro material que le suministre o haya sido suministrado por ésta, directa o indirectamente, al Custodio para la ejecución de las tareas contempladas en el Contrato de Custodia.

En consecuencia, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria libera de toda responsabilidad al Custodio por razón de cualquier imprecisión y falta de veracidad o certeza de la información, documentación u otro material que sea distribuido, publicado, o reportado a las entidades reguladoras por el Custodio en base a la información recibida de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, de conformidad con las leyes aplicables, y conviene en adición, a indemnizar al Custodio por todos los daños, sean directos o directos, potenciales o actuales, incluyendo pero sin limitar, sanciones administrativas, procedimientos judiciales o arbitrales, o cualesquiera otras acciones en que el Custodio sea parte demandada, querellada o denunciada, que sean interpuestas, directa o indirectamente por las razones contempladas en este párrafo.

No obstante lo anterior, queda entendido que el Custodio no distribuirá, divulgara, ni circulará ninguna información, documentación o material que no haya sido previamente aprobado por la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, salvo por aquellos casos que dicha información deba ser divulgada por el Custodio en cumplimiento de la ley o por órdenes de la autoridad competente.

D. Agente de Pago, Registro y Transferencia

1. Identificación

El 17 de marzo de 2023 la Sociedad de Inversión Inmobiliaria designó a MMG Bank Corporation como Agente de Pago, Registro y Transferencia de las Acciones Clase B.

2. Condiciones generales del Contrato de Agencia de Pago

El Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá cumplir con las siguientes funciones y responsabilidades acordadas:

1. Actuar como agente de pago de los dividendos y, en caso de redención o recompra, del capital de las Acciones Clase B, así como agente de registro y transferencia, en las operaciones de compra y venta de las Acciones Clase B.
2. Satisfacer por cuenta de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria las redenciones de las Acciones Clase B, cuyos importes netos debitará de la cuenta de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.
3. Llevar y mantener al día, un registro (denominado el "Registro" o el "Registro de Tenedores Registrados") de los Tenedores Registrados, en el que se anotará lo siguiente: (1) El número de acciones de que sea titular cada Tenedor Registrado; (2) El nombre y dirección de cada Tenedor Registrado, así como también de sus respectivos sucesores o cesionarios. Cuando se trate de personas jurídicas, se requerirá el nombre y cédula de al menos dos (2) personas naturales, a través de las cuales se harán y recibirán las comunicaciones; (3) La forma de pago aceptada por cada Tenedor Registrado; (4) Los gravámenes y restricciones legales y contractuales que se hubiesen establecido sobre las Acciones Clase B emitidos y en circulación, de cada Tenedor Registrado; (5) El nombre del apoderado, mandatario o representante de/los Tenedores Registrados o de la persona que haya adquirido poder de dirección de acuerdo a la ley; (6) Cualquier otra información que el Agente Pago, Registro y Transferencia considere conveniente.
4. Asistir en la autenticación, expedición, registro, transferencia, cancelación y reposición de las Acciones Clase B de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Agencia de Pago, de las Acciones Clase B y del Prospecto Informativo.
5. Remitir a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, cuando así lo solicite, un listado con los nombres de los Tenedores Registrados (incluyendo de los tenedores indirectos de las Acciones Participativas conforme a la información que certifique Latinclear a través de sus Participantes y su monto invertido en Acciones Clase B de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.
6. Expedir, a solicitud de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, las certificaciones que ésta solicite en relación con los nombres de los Tenedores Registrados y solicitar a Latinclear que gestione con los Participantes, la información de los Tenedores Indirectos.

7. Expedir, previa solicitud de los Tenedores Registrados, certificaciones haciendo constar los derechos que el Tenedor Registrado posee sobre determinadas Acciones Clase B de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.
8. Recibir de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, y transmitir a los Tenedores Registrados, aquellas comunicaciones que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria requiera enviar a los Tenedores Registrados y viceversa.
9. De ser necesario conforme a la ley, retener, en nombre y representación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, cualquier impuesto, tasa o contribución que se genere con respecto a las Acciones Clase B.

3. Honorarios y comisiones a favor del Agente de Pago

Por los servicios de prestados, el Agente de Pago, Registro y Transferencia recibirá una compensación anual de hasta veinticinco mil dólares (US$25,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, más los impuestos aplicables.

4. Reglas aplicables a la renuncia y remoción del Agente de Pago

Renuncia del Agente de Pago, Registro y Transferencia: El Agente podrá renunciar a su cargo en cualquier momento mediante notificación por escrito a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. Dicha notificación indicará la fecha en que dicha renuncia ha de ser efectiva, la cual no podrá ser menor de sesenta (60) días calendarios contados a partir de la fecha en que la notificación sea recibida por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, salvo que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria acepte una fecha prematura. En caso de que, luego que hayan transcurrido sesenta (60) días calendario desde la fecha en la que el Agente haya notificado de su renuncia, no se haya nombrado a un Agente sucesor quien deberá ser una institución financiera con oficinas en la ciudad de Panamá, el Agente saliente tendrá el derecho, mas no la obligación, de nombrar a su reemplazo, notificado por escrito al Fondo. Si la Sociedad de Inversión Inmobiliaria o el Agente saliente no nombran a un agente sustituto según las oraciones anteriores, el Agente dejará de actuar como Agente de Pago y quedará liberado de sus funciones y será obligación exclusiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria designar a un agente sustituto.

Remoción del Agente de Pago, Registro y Transferencia: La Sociedad de Inversión Inmobiliaria se reserva el derecho de remover al Agente en los siguientes casos:

(i) En caso de que el Agente cierre sus oficinas en la ciudad de Panamá o sus autorizaciones para prestar los servicios contratados sean canceladas o revocadas; o
(ii) En caso de que el Agente sea intervenido por autoridad competente; o
(iii) En caso de que el Agente sea disuelto o caiga en insolvencia, concurso de acreedores, reorganización o liquidación judicial; o
(iv) En caso de que, en la opinión razonable de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, el Agente incurra, ya sea por acción u omisión, negligencia, dolo o culpa grave en incumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Agencia de Pago.
(v) En caso de que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria decida no continuar utilizando los servicios del Agente y para ello le notifique a éste de su decisión con 60 días calendarios de anticipación a la fecha efectiva de remoción.

En caso de remoción del Agente, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá suscribir un nuevo contrato de agencia con una institución financiera con oficinas en la Ciudad de Panamá, y conforme al Prospecto Informativo, dentro de los sesenta (60) días calendarios siguientes a la fecha en que la notificación de remoción sea recibida por el Agente. En caso de que, luego que haya transcurrido sesenta (60) días calendario desde la fecha en la que se haya decidido remover al Agente, no se haya nombrado a un Agente sucesor quien deberá ser una institución financiera con oficinas en la ciudad de Panamá, el Agente saliente tendrá el derecho, mas no la obligación, de nombrar a su reemplazo, notificado por escrito al Fondo. Si la Sociedad de Inversión Inmobiliaria o el Agente saliente no nombran a un agente sustituto según las oraciones anteriores, el Agente dejará de actuar como Agente de Pago y quedará liberado de sus funciones y será obligación exclusiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria designar a un agente sustituto.

Antes de que la sustitución se haga efectiva, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, a través de su Administrador de Inversiones, deberá comunicar por escrito a la Superintendencia del Mercado de Valores la sustitución del Agente. La comunicación deberá estar acompañada de un escrito del Agente sustituto, en el que declara que está dispuesto a aceptar tales funciones.

La sustitución o renuncia del Agente deberá ser divulgada por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria a los Tenedores Registrados y al público inversionista en general a través de la publicación de un comunicado de hecho de importancia.

5. Límites de Responsabilidad del Agente de Pago

Nada de lo estipulado en el Contrato de Agencia de Pago obligará al Agente o podrá interpretarse en el sentido de que el Agente garantiza a los Tenedores Registrados los pagos correspondientes a capital (en caso de recompra) o dividendos o garantiza la validez, legalidad o exigibilidad de las Acciones Participativas o las obligaciones contraídas por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria o bajo cualquier otro contrato o documento ejecutado con relación a la colocación pública de sus Acciones Participativas, o que deberá incurrir en ninguna clase de gasto por cuenta de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. El Agente sólo responderá por los daños y perjuicios que se originen por actos u omisiones en que hubiese mediado culpa grave, dolo o fraude, comprometiéndose a relevar de toda responsabilidad a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, sus ejecutivos, directivos, apoderados o empleados, salvo en el supuesto contemplado en el párrafo siguiente en cuyo caso el Agente también responderá habiendo mediado culpa.

En caso que el Agente efectúe de forma tardía, cualesquiera de los pagos a que se refiere el Contrato de Agencia de Pago, siempre y cuando hubiere recibido fondos suficientes para efectuar dicho(s) pago(s), el Agente será el único responsable frente a los Tenedores Registrados de las Acciones Participativas, por razón de cualquier daño o perjuicio que se derive de dicha tardanza. En virtud de lo anterior, el Agente releva de toda responsabilidad a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, comprometiéndose igualmente a favor de ésta a indemnizarle y reponerle los daños y perjuicios que pudiera sufrir como resultado de alguna acción judicial, civil, mercantil, administrativa o penal interpuesta en su contra por razón del pago tardío aquí referido.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria releva de toda responsabilidad al Agente, sus ejecutivos, directivos, apoderados o empleados, siempre y cuando no medie o haya mediado culpa grave, dolo o fraude de su parte, en caso de efectuar un pago creyendo razonablemente que estaba efectuando un buen pago, y que como resultado se de algún reclamo, demanda o acción contra ésta, o en el evento de que el Agente se abstuviera de pagar creyendo razonablemente que dicho pago debía retenerse, comprometiéndose igualmente la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en favor del Agente a indemnizarle y reponerle los daños y perjuicios que pudiera sufrir como resultado de alguna medida o acción judicial, civil, mercantil, administrativa o penal interpuesta en su contra por razón del cumplimiento y ejecución de lo dispuesto en el Contrato de Agencia de Pago, asumiendo la Sociedad de Inversión Inmobiliaria toda responsabilidad frente a cualquier Tenedor Registrado, o cualquier tercero que pudiera demandar o reclamar al Agente por razón de pagar o no efectuar algún pago en atención a lo aquí dispuesto.

Las Partes acuerdan que toda indemnización será determinada a través del proceso arbitral establecido en el Contrato de Agencia de Pago, Registro y Transferencia.

V. UTILIZACIÓN DE LOS FONDOS RECAUDADOS

Los montos netos obtenidos por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria producto de la venta y oferta pública de las Acciones Clase B serán utilizados por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria para realizar inversiones en forma consistente con sus objetivos y políticas de inversión.

VI. INFORMES Y REPORTES

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria mantendrá a disposición de sus Tenedores Registrados toda la información adicional que posea relativa a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria como sociedad de inversión inmobiliaria cerrada. Los inversionistas en Acciones Clase B podrán adquirir dicha información sin costo alguno para ellos.

Toda la documentación relacionada con el registro de las Acciones Clase B a que se refiere este Prospecto Informativo, que, de acuerdo a la Ley de Valores, acuerdos reglamentarios y demás disposiciones legales aplicables a la oferta pública y a las sociedades de inversión, debe estar disponible al público en general y a los inversionistas, será remitida dentro de los plazos legales establecidos a las oficinas de la SMV y de Latinex.

Tanto la Sociedad de Inversión Inmobiliaria como el Administrador de Inversiones y Agente Colocador se obligan a mantener a disposición del público en sus oficinas o en medios electrónicos, divulgar y/ o remitir cuando sea el caso, la siguiente información:

1. A partir de la fecha del registro de la oferta pública con anterioridad a la adquisición de las Acciones Clase B, un ejemplar del prospecto informativo, de la última memoria anual y del último informe semestral de la Sociedad de Inversión inmobiliaria presentado a la SMV y Latinex, y publicado.
2. El VNA de las Acciones Clase B, así como la cantidad de Acciones Clase B emitidas y en circulación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.
3. Hacer público cualquier hecho de importancia que afecte el desempeño de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, mediante comunicación inmediata a la SMV y a Latinex, por un medio escrito. Para los efectos de operatividad de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, se consideran hechos de importancia aquellos contemplados en el Acuerdo 3-2008 de 31 de marzo de 2008 modificado por el Acuerdo 2-2012 de 28 de noviembre de 2012, que le sean aplicables.

Mensualmente
La Sociedad de Inversión Inmobiliaria presentará informes mensuales a la SMV por medio de los Formularios DS-16 y DS-17, adoptados por el Acuerdo 10-2013, en un plazo de quince (15) días posteriores al cierre de cada mes.

Semestralmente
La Sociedad de Inversión Inmobiliaria presentará informes semestrales a la SMV por medio del Formulario SI-AS en un plazo de dos (2) meses contados a partir del cierre del semestre.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá presentar Estados Financieros Interinos refrendados por un Contador Público Autorizado, en un plazo de dos (2) meses posteriores a la conclusión de cada semestre.

Anualmente
En un plazo de tres (3) meses, finalizado cada período fiscal, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá presentar:

- Estados Financieros Auditados correspondientes al cierre del año fiscal anterior
- Declaración jurada sobre la veracidad de la información presentada en los Estados Financieros Auditados
- Memoria anual explicativa del ejercicio, que contendrá, al menos, las especificaciones mínimas correspondientes a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria como sociedad de inversión inmobiliaria cerrada.

Hechos de Importancia
La Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá hacer público cualquier hecho de importancia de conformidad con lo establecido en la Ley de Valores y sus reglamentos vigentes.

VII. LEY APLICABLE

La oferta pública de las Acciones Clase B está sujeta a las disposiciones de la Ley de Valores, así como a los reglamentos, resoluciones, opiniones y acuerdos reglamentarios que emita la SMV relativo a esta materia.

VIII. RÉGIMEN FISCAL

A. Tratamiento Fiscal sobre el Impuesto sobre la Renta

No obstante lo previsto en el artículo 710 del Código Fiscal, las sociedades de inversión inmobiliaria y sus subsidiarias no tendrán que efectuar el pago del Impuesto sobre la Renta Estimado de la sociedad, siempre que se cumpla con lo establecido en el parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal y con el reglamento de normativa legal según el Decreto Ejecutivo No 199 de 23 de junio de 2014 emitido por el Ministerio de Economía y Finanzas. Por tratarse de un régimen especial de tributación del impuesto sobre la renta, no les serán aplicables las reglas establecidas 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 se hayan acogido al régimen especial de que tratar el párrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal.

B. Tratamiento Fiscal sobre el Impuesto de Dividendos

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo N°199 de 23 de Junio de 2014, que modifica los artículos 122, 122-A, 122-B, 122-C, y 122-D y deroga el artículo 122-E del Decreto Ejecutivo N° 170 de 27 de octubre de 1993, en lo relacionado con el régimen de sociedades de inversión inmobiliaria que se acojan al incentivo fiscal del parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal, modificado mediante la Ley 27 de 4 de mayo de 2015, según el cual para los efectos del artículo 706 del Código Fiscal, se excluyen las sociedades de inversión inmobiliaria registradas en la SMV y que se listen y coticen sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la SMV, conforme lo establecido en la Ley de Valores y sus leyes reformatorias y acuerdos, que capten fondos a largo plazo en los mercados organizados de capitales con el objetivo de realizar inversiones directa o indirectamente a través de subsidiarias, en el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá, que tengan como política la distribución a los tenedores de no menos del noventa por ciento (90%) de su utilidad neta del periodo fiscal y que se registren como tal en la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas, en cuyo caso el impuesto sobre la sociedad de inversión inmobiliaria registrada recaerá sobre los tenedores de sus cuotas de participación, a las tarifas establecidas 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 a dicho impuesto; retención esta que deberá remitir al fisco dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se haga cada distribución, y que el contribuyente podrá optar por considerar como el impuesto sobre la renta definitivo a pagar sobre el monto distribuido. Sin embargo, durante cualquier periodo fiscal en el que no se efectué la distribución a los tenedores de las cuotas de participación de no menos del noventa por ciento (90%) de la utilidad neta o que se efectúen las distribuciones inferiores al mínimo aquí establecido, la respectiva sociedad de inversión inmobiliaria quedará sujeta a la determinación de las rentas gravables establecidas en el artículo 699 del Código Fiscal.

C. Tratamiento Fiscal sobre el Impuesto de Bienes Inmuebles

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 763 del Código Fiscal, son objeto del Impuesto de Bienes Inmuebles todos los terrenos situados en el territorio jurisdiccional de la República de Panamá, así como los edificios y demás construcciones permanentes hechas o que se hicieren sobre dichos terrenos; tengan éstos o no título de propiedad, inscrito en el Registro Público de la República de Panamá.

D. Tratamiento Fiscal sobre las Ganancias de Capital

No obstante lo previsto en el artículo 710 del Código Fiscal, las sociedades de inversión inmobiliaria y sus subsidiarias no tendrán que efectuar el pago del Impuesto sobre la Renta Estimado de la sociedad, siempre que se cumpla con lo establecido en el parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal y con el reglamento de normativa legal según el Decreto Ejecutivo No 199 de 23 de junio de 2014 emitido por el Ministerio de Economía y Finanzas. Por tratarse de un régimen especial de tributación del impuesto sobre la renta, no les serán aplicables las reglas establecidas 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 e) del artículo 701 del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de valores, a las sociedades de inversión inmobiliaria y subsidiarias, que se hayan acogido al régimen especial de que tratar el párrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 334 de la Ley de Valores, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

No obstante lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 modificada por la Ley No.31 de 5 de abril de 2011, en los casos de ganancias obtenidas por la enajenación de valores emitidos por personas jurídicas, en donde dicha enajenación no se realice a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará el impuesto sobre la renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, en concepto de adelanto al impuesto sobre la renta sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar. Si hubiere incumplimiento, la sociedad emisora es solidariamente responsable del impuesto no pagado. El contribuyente podrá optar por considerar el monto retenido por el comprador como el impuesto sobre la renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital.

Cuando el adelanto del impuesto retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar a su favor como crédito fiscal aplicable al impuesto sobre la renta, dentro del período fiscal en que se perfeccionó la transacción. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores no será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente.

La compra de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por lo tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozarán de los mencionados beneficios fiscales.

En caso de que un Tenedor de Acciones Clase B adquiera éstos valores fuera de una bolsa de valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Agente de Pago, Registro y Transferencia el registro de la transferencia de la acción a su nombre, deberá mostrar evidencia a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria de la retención del cinco por ciento (5%) a que se refiere el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 en concepto de pago del impuesto sobre la renta correspondiente por la ganancia de capital causada en la venta de las acciones.

E. Retención por impuestos

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria retendrá y descontará de todo pago que deba hacer con relación a las Acciones Clase B, todos los impuestos que se causen respecto de dichos pagos, ya sea por razón de leyes o reglamentaciones, existentes o futuras, así como por razón de cambios en la interpretación de las mismas. Cualquier suma así retenida será pagada por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria conforme lo requiera la ley, a las autoridades fiscales correspondientes.

IX. ASESORES LEGALES, AUDITORES, COMPAÑÍA DE AVALUOS Y OTROS

A. Asesores Legales

La firma de abogados **Morgan & Morgan Legal** ha fungido como asesores legales de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, en todos los aspectos legales relacionados al registro de la misma ante la SMV. Los asesores legales se han cerciorado que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria es una sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá.

Morgan & Morgan Legal tiene sus oficinas en la Torre MMG Piso 23, Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este, Panamá, República de Panamá, teléfono: (507) 265-7777, página web: www.morimor.com.
Abogados de contacto:

a. Ricardo Arias: ricardo.arias@morimor.com
b. Ana Carolina Castillo: ana.castillo@morimor.com

B. Auditores

Deloitte, Inc., una firma de auditoría de experiencia local e internacional, con más de 50 profesionales expertos en auditoría, contabilidad, impuestos y servicios de asesoramiento en Gobierno Corporativo, Administración de Riesgos y Auditoría Interna con oficinas en Costa del Este, Avenida Boulevard y la Rotonda, Panamá, República de Panamá. Teléfono: (507) 303-4100. Fax: (507) 269-2386. El nombre de la persona de contacto es Luis Castro: lcastro@deloitte.com y página web www.deloitte.com

C. Estructuradores y Asesores Financieros

MMG Bank Corporation ha fungido como estructurador y asesores financieros de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

Domicilio: Torre MMG Piso 22, Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este, Panamá, República de Panamá.
Teléfono: (507) 265-7600
Correo electrónico: roger.kinkead@mmgbank.com / elias.polonsky@mmgbank.com / daniella.sosa@mmgbank.com
Página web: www.mmgbank.com.

D. Compañía de Avalúos

El Emisor utilizará como empresa evaluadora de las propiedades dadas en primera hipoteca y anticresis a favor del Fiduciario, a Panamericana de Avalúos, S.A., empresa fundada en 1982, que cuenta con profesionales con vasta experiencia en el ramo de la Industria, Finanzas y Construcción, que se dedica a ofrecer servicios de valuación técnica y económica. La empresa brinda, en forma objetiva y técnica, los servicios de Avalúos, Inspecciones, Peritaje y otras formas de valuación.

Domicilio: Calle 67 Este, San Francisco, Blue Business Center, Piso 14.
Correo electrónico: info@panamericanadeavaluos.com
Teléfono: (507) 223-5585/269-1150
Página web: www.panamericanadeavaluos.com

X. LITIGIOS LEGALES

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no mantiene litigios legales pendientes.

XI. MODIFICACIÓN DEL PROSPECTO INFORMATIVO O DEL PACTO SOCIAL

Las Sociedad de Inversión Inmobiliaria se reserva el derecho de efectuar enmiendas al Prospecto Informativo y demás documentos que respaldan la oferta pública de las Acciones Clase B, con el exclusivo propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. Cuando tales enmiendas no impliquen modificaciones a los términos y condiciones de las Acciones Clase B, según su pacto social, y documentos relacionados con esta oferta, o en los casos así permitidos por la ley aplicable, no se requerirá el consentimiento previo o posterior de las Acciones Clase B. Tales enmiendas se notificarán a la SMV y a Latinex, mediante suplementos enviados dentro de los dos (2) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se hubiesen aprobado.

Fuera de lo indicado en el párrafo anterior, el Prospecto Informativo como el pacto social de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, podrán ser modificados en cualquier momento, mediante el voto favorable de la mitad más una de las Acciones Clase A (y la mitad más una de las Acciones Clase B en los asuntos que requieran voto de las Acciones Clase B indicados en la Sección III (B) (18) de este Prospecto Informativo).

Cuando se trate de modificaciones relacionadas a alguno de los asuntos listados en el artículo 173 del Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999, se seguirá el procedimiento indicado en la Sección III (B)(18) de este Prospecto informativo.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria se reserva el derecho de cambiar la estructura, crear nuevas clases o series de acciones y aumentar el capital social autorizado, sujeto a previa autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores y conforme a lo estipulado en el Acuerdo No. 5-2004 de 23 de julio de 2004 (según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo).

Toda modificación al Prospecto Informativo o al pacto social deberá ser presentada ante la SMV para su autorización y sólo surtirá efecto a partir de su registro ante dicha entidad, de conformidad con lo establecido en los acuerdos reglamentarios.

XII. TÉRMINOS Y CONDICIONES

Las Acciones Clase B serán representadas en títulos físicos globales (macrotítulos) para que sean inmovilizadas en centrales de valores, es decir, que no se emitirán títulos físicos individuales a personas que no sean centrales de valores, salvo que el inversionista lo solicite, y la Sociedad de Inversión Inmobiliaria así lo apruebe. Los derechos, términos y las condiciones de las Acciones Clase B se sujetarán a lo expresado en este Prospecto Informativo. En caso de emisión de un título físico, el costo del mismo será asumido en su totalidad por el respectivo Tenedor Registrado.

XIII. LIQUIDACIÓN

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá voluntariamente acordar su liquidación y posterior disolución previo al cumplimiento de lo dispuesto en su pacto social, y solicitando a la SMV la correspondiente autorización para ello, según lo estipulado en el Acuerdo 5-2004.

Sin embargo, no se podrá iniciar su liquidación, mientras la SMV no autorice el cese de operaciones en los términos previstos por los reglamentos y acuerdos de la SMV vigentes al momento de la liquidación.

La SMV autorizará la disolución de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, siempre qué a su juicio, tenga la solvencia suficiente para pagar a los Tenedores Registrados y a sus acreedores.

XIV. ANEXOS

A. Estados financieros auditados al 30 de septiembre de 2022

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 2022

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

RAZON SOCIAL DEL EMISOR:	***GREEN TOWER PROPERTIES INC***
VALORES QUE HA REGISTRADO:	***BONOS INMOBILIARIOS***
RESOLUCION DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES:	**No. SMV 428-17 de 8 de agosto de 2017**
NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR:	**(507) 208-7017 / (507) 265-7700**
DIRECCION DEL EMISOR:	***MMG Tower, Ave. Paseo del Mar Urbanización Costa del Este, Apartado Postal 0832-00232, Panamá, República de Panamá***
PERSONA DE CONTACTO	***DIANA MORGAN BOYD***
DIRECCION DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:	***diana.morgan@morimor.com***

I PARTE

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

I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

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

Las principales características del MMG Tower son:

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

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

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

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

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

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

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

A. Historia y Desarrollo de la Solicitante

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

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

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

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

El Emisor declaró y pago dividendos en el periodo fiscal 2021-2022 por B/. 300,139.

JT

DY

B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

El Pacto Social del Emisor incluye las siguientes características:

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

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

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

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

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

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

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

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

C. Descripción del Negocio

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

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

El MMG Tower es sede de Morgan & Morgan Legal y Morgan & Morgan, ocupando entre ambas pisos de oficinas y 2 locales comerciales con un total de 7,897.83 metros cuadrados. Por el espacio destinado a oficinas la firma Morgan & Morgan paga un canon de arrendamiento aproximado de $25.00 el metro cuadrado (entre locales comerciales oficinas y depósitos). Los contratos de arrendamiento de Morgan & Morgan se establecieron por un periodo de diez (10) años renovables.

JT

DH

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 MMG Bank Corporation ocupan 10,528.94 metros cuadrados del MMG Tower lo que equivale a 32% del total alquilable.

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

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

Morgan & Morgan Legal, Morgan & Morgan y MMG Bank Corporation como parte relacionada del Emisor representan aproximadamente el 36% de los ingresos proyectados de alquiler ya contratados.

D. Estructura organizativa

El Emisor es subsidiaria de Morymor Real Estates Holding Inc., El Emisor no cuenta con subsidiarias.

E. Propiedades, Plantas y Equipos

Al 30 de septiembre de 2022 las propiedades, plantas y equipos, netos de depreciaciones y amortizaciones acumuladas, se conforma de la siguiente manera:

	Al 30 de Septiembre de 2022
Terrenos	US$ 11,636,805
Edificio	US$ 92,034,429
Mejoras	US$ 2,743,765
Propiedades, Mobiliario y Equipos	US $ 2,813,942

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

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

G. Información sobre tendencias

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

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

JT

DH

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Para el periodo al 30 de septiembre 2022 el Emisor registró una disminución en el total de sus activos, pasando de US$114,469,345 al 30 de septiembre de 2021 a US$114,673,322 al 30 de septiembre de 2022 debido principalmente a disminución de efectivo.

El principal activo del Emisor constituyó el rubro de propiedad de inversión que asciende a US$106,415,000 al 30 de septiembre de 2022 o 93% del total de activos a dicha fecha.

El índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) del Emisor es de 0.59 veces al 30 de septiembre de 2022, en diferencia con el 0.63 veces que presentaba para el 30 de septiembre de 2021.

Por el lado de los recursos líquidos del Emisor, el efectivo presento una disminución ubicándose por los US$1,067,092 al 30 de septiembre de 2022, cuando para el cierre a septiembre 2021 era por US$1,406,784; lo que le representó una disminución del 24%.

B. Recursos de Capital

El total de pasivos, que al 30 de septiembre de 2022 era de US$48,481,504 que financió el 42% de los activos del Emisor, mientras que el patrimonio US$66,191,818 financió el 58% de los activos del Emisor.

El nivel de apalancamiento total (total de pasivos / total de patrimonio) del Emisor se mantuvo de 0.79 veces al 30 de septiembre de 2021 a 0.73 veces al 30 septiembre de 2022. Igualmente, para el periodo los pasivos a largo plazo pasaron de US$48,158,646 al 30 de septiembre de 2021 a US$46,191,496 al 30 de septiembre de 2022.

El patrimonio por US$66,191,818 al 30 de septiembre de 2022, está concentrado principalmente en la utilidad acumulada representa el 82%, mientras que el capital pagado en un 18%.

C. Resultados de las Operaciones

Los ingresos del Emisor aumentaron de US$6,883,675 al corte del 30 septiembre 2021 a $6,916,525 al corte del 30 de septiembre de 2022, producto del aumento de ingresos por alquileres nuevos.

Los gastos del emisor están dados principalmente por reparación y mantenimiento de US$1,083,604 para el periodo al 30 de septiembre de 2022 como de gastos de honorarios profesionales por US$214,297 para el mismo periodo. En total los gastos generales y administrativos al corte del 30 de septiembre 2022 fueron por un total de US$1,361,091 aumentando frente a los gastos por US$1,334,219 que evidenciaba a 30 septiembre de 2021.

Para el periodo al 30 de septiembre de 2022, el Emisor presenta una ganancia por US$2,563,858, contrario a las ganancias reflejadas para el corte al 30 de septiembre de 2021 por $1,680,039.

D. Análisis de perspectivas

Se proyecta un crecimiento de la economía panameña para el 2022 de entre un 4% a 5%, 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.

JT

DH

III. HECHOS O CAMBIOS DE IMPORTANCIA

A. Contratos de Arrendamiento

Al cierre del trimestre terminado el 30 de septiembre de 2022, veinte y cuatro (24) compañías presentan contratos de arrendamientos para espacio en MMG Tower, la mayoría de ellos ya con presencia física en el edificio.

A la fecha de elaboración de este reporte existen cuatro (6) contratos adicionales que se encuentran en diferentes etapas de revisión o firma por las partes involucradas. También se está negociando con otros potenciales clientes para el espacio restante.

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

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

A. Identidad

1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

Los actuales miembros de la Junta Directiva fueron ratificados en la Reunión General de Accionistas celebrada el 20 de junio de 2015.

Diana Morgan Boyd – Director – Presidente(a)

Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: 27 de agosto de 1970
Domicilio comercial: Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, Edificio MMG
Apartado postal: 0832-02453 World Trade Center
Correo electrónico: diana.morgan@morimor.com
Teléfono: (507) 208-7017
Fax: (507) 265-7700

La Lic. Diana Morgan Boyd obtuvo su B.S. (Cum Laude) en la Universidad Clark, en Massachusetts, Estados Unidos de América. Es actualmente socia y Directora de la Unidad de Servicios Administrativos del Morgan & Morgan (M&M). 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, Proyectos Especiales, Mercadeo y RSE (Fundamorgan y Fundalcom). Todas estas gerencias se encargan de ofrecer un servicio calificado y personalizado a las Unidades de Negocios

La Licda. 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 GMM. También forma parte del Comité encargado del desarrollo del MMG Tower", proyecto emblema del GMM, reconocido tanto local como internacionalmente por ser uno de los primeros edificios "verdes" en construcción en la Ciudad de Panamá.

JT

DH

Roberto Lewis Morgan – Director – Secretario

Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: 30 de Abril de 1957
Domicilio comercial: Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, Edificio MMG
Apartado postal: 0832-02453 World Trade Center
Correo electrónico: roberto.lewis@morimor.com
Teléfono: (507) 265-7777
Fax: (507) 265-7700

El Lic. Lewis cuenta con los títulos de Licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Santa María La Antigua de Panamá (1983) y Bentley College de Waltham Massachusetts (1977). Desde 1992 es socio de Morgan y Morgan , en donde labora desde el año de (1978).), Miembro de la Junta Directiva de Panama Outdoors S.A. y Arenera Balboa S.A. (dedicados a la extracción de arena submarina), Director de MMG Bank, banco para operar con licencia en Panamá, Director del banco MMG Bank & Trust Ltd., sucursal de Bahamas, Director de la Asociación de Abogados Internacionales (Fundador y Director 1994 a la fecha), Asociación de Derecho Comercial (Miembro Fundador y Director 1990 a la fecha), Federación Interamericana de Abogados, 1991, Colegio Nacional de Abogados de Panamá (1984 a la fecha y Miembro del Comité de Ética, 1985-1986) y Director- Secretario de Inversiones Villa Marina S.A. (propietaria de un hotel). También forma parte del Comité encargado del desarrollo del MMG Tower", proyecto emblema del GMM, reconocido tanto local como internacionalmente por ser uno de los primeros edificios "verdes" en construcción en la Ciudad de Panamá.

Luis Roberto Vallee Colomb - Director – Tesorero(a)

Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: 8 de agosto de 1951
Domicilio comercial: Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, Edificio MMG
Apartado postal: 0832-02453 World Trade Center
Correo electrónico: vallee@morimor.com
Teléfono: (507) 265-7777
Fax: (507) 265-7700

El señor Valle cuenta con los títulos de Licenciatura en Administración de Empresas con énfasis en Contabilidad de la Universidad de Panamá (1977) y Maestría en Administración de Negocios del Instituto Centroamericano de Administración de Empresas INCAE (1981). Desde 1982 hasta la fecha se ha desempeñado como Contralor Morgan y Morgan, en donde ha sido responsable de la planeación administrativa y financiera, y el control de las operaciones y de la firma de abogados. Actualmente es Secretario de la Junta Directiva de Morgan & Morgan y algunas empresas afiliadas, fundador y Director de la firma Accountants & Consultants International, Corp., Secretario de la Junta Directiva y Miembro del Comité de Crédito de Universal Leasing, Corp., Tesorero de la Junta Directiva de MMG Bank & Trust Ltd., Presidente del Comité de Finanzas de la Diócesis Episcopal de Panamá. También forma parte del Comité encargado del desarrollo del MMG Tower", proyecto emblema, reconocido tanto local como internacionalmente por ser uno de los primeros edificios "verdes" en construcción en la Ciudad de Panamá.

2. Empleados de Importancia

El Emisor actualmente cuenta con dos (2) empleados en posiciones.

3. Asesores Legales

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

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

JT

D4

4. Auditores

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

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

5. Asesores Financieros

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

MMG Bank Corporation tiene su domicilio principal en Avenida Paseo del Mar Costa del Este, PH MMG Tower, Piso No.21, teléfono 265-7600, fax 265-7601, Apartado postal 0832-00232 World Trade Center, Panamá, República de Panamá. La Lic. Marielena Garcia Maritano es el contacto principal. Correo electrónico marielena.gmaritano@mmgbank.com.

6. Designación por acuerdos o entendimientos

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

B. Compensación

Los Directores y Dignatarios del Emisor no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, por parte del Emisor, ni éste les reconoce beneficios adicionales, excepto por el pago de dietas por la asistencia a la Junta General de Accionistas y Junta Directiva. Desde la constitución del Emisor hasta la Fecha de Oferta, los Directores y Dignatarios no han recibido pago de dietas.

C. Empleados

Al 30 de Septiembre de 2022, el Emisor tenía una planilla de 4 colaboradores.

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%
Totales	0	0%	0	0%

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.

JT

DM

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

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

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

	30 de septiembre 2022	**30 de septiembre 2021**
Cuentas por Cobrar		
Emaphy Properties, S.A	59,338	0
Upper East Development Corp.	0	0
Total	**59,338**	**0**
Otros Activos		
Upper East Development Corp.	3,717,000	3,717,000
Total	**3,717,000.**	**3,717,0000**

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

Los otros activos corresponden al monto del contrato de promesa de compra y venta de una unidad de oficina y estacionamientos entre Green Tower Properties, Inc. y Upper East Development Corp., por un total de B/.3,717,000; mediante adenda del 15 de agosto de 2022 se modifica el contrato original y establece la compra de una unidad de oficina y estacionamientos antes referida por el monto del adelanto efectuado.

B. Interés de Expertos y Asesores

Los señores Roberto Lewis Morgan, Luis Roberto Vallee Colomb y Diana Morgan Boyd, Directores dignatarios del Emisor, también son socios y 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.

JT

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. Resumen de la Estructura de Capitalización

1. Acciones y títulos de participación

Acciones y Títulos de Participación

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
120,000	120,000	0	$100	0

Conciliación de número de acciones en circulación

Años	Acciones emitidas y en circulación al principio del año	Acciones emitidas y en circulación al final de cada año
2010	100	100
2011	100	100
2012	100	100
2013	100	120,000
2014	100	120,000
2015	100	120,000
2016	100	120,000
2017	100	120,000
2018	100	120,000
2019	100	120,000
2020	100	120,000

El Emisor tiene un capital autorizado de 120,000 acciones comunes nominativas con valor nominal de $100 cada una. Todas las acciones se encuentran emitidas y en circulación. Al 30 de septiembre de 2022, el patrimonio total del Emisor es de US$66,191,818. 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	120,000	120,000	$100	$12,000,000
Menos; Acciones en Tesorería	0	0	$0	$0
Total	120,000	120,000	$100	$12,000,000

2. Títulos de Deuda

El siguiente cuadro presenta la capitalización y endeudamiento del Emisor, al 30 de septiembre de 2022 y 30 de septiembre de 2021:

Cifras Representadas en US$		
	30 de septiembre 2022	30 de septiembre 2021
Pasivos y patrimonio		
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	221,163	244,711
Cuentas por pagar partes relacionadas	0	0
Ingresos Diferidos	0	91,125
Bonos por pagar	1,984,656	1,984,656
Otros Pasivos	84,189	88,002
Total de pasivos corrientes	**2,290,008**	2,408,494
Pasivos por impuesto diferidos	3,228,325	3,213,631
Provision para prestaciones laborales	24,548	21,736
Bonos por pagar	42,938,623	44,923,279
Total de pasivos no corrientes	**46,191,496**	48,158,646
Total de pasivos	**48,481,504**	50,567,140
Acciones Comunes	12,000,000	12,000,000
Impuesto Complementario	(45,848)	(51,742)
Ganancias acumuladas	54,237,666	51,973,947
Total Patrimonio	**66,191,818**	63,922,205
Total de pasivos y patrimonio	**114,673,322**	114,489,345

JT

DY

II PARTE
RESUMEN FINANCIERO

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

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	**Año Fiscal al cierre Sept 2022**	Año Fiscal al cierre Sept 2021	Año Fiscal al cierre Sept 2020
Ventas o Ingresos	6,916,525	6,883,675	7,084,074
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	438,751	(263,363)	(7,638,961)
Margen Operativo	37%	24%	27%
Gastos Generales y Administrativos	1,507,009	1,479,986	1,587,137
Costos Financieros	2,813,300	2,934,355	3,062,909
Utilidad o Pérdida Neta	2,563,858	1,680,039	(5,477,871)
Acciones emitidas y en circulación	120,000	120,000	120,000
Utilidad o Pérdida por Acción	21.37	14	(45.65)
Depreciación y Amortización	507,267	506,454	509,282
Utilidades o pérdidas no recurrentes	0	0	0

BALANCE GENERAL	**Año Fiscal al cierre Sept 2022**	Año Fiscal al cierre Sept 2021	Año Fiscal al cierre Sept 2020
Activo Circulante	1,340,954	1,523,432	1,131,759
Activos Totales	114,673,322	114,489,345	114,729,437
Pasivo Circulante	2,290,008	2,408,494	2,335,261
Deuda a Largo Plazo	42,938,623	48,158,646	50,152,010
Acciones Preferidas	0	0	0
Capital Pagado	12,000,000	12,000,000	12,000,000
Impuesto Complementario	(45,848)	(51,742)	(51,742)
Utilidades Retenidas	54,237,666	51,973,947	50,293,908
Total Patrimonio	66,191,818	63,922,205	62,242,166
RAZONES FINANCIERAS:			
Deuda Fin / Patrimonio	0.65	0.75	0.80
Deuda Total / Capital Pagado	4.04	4.21	4.37
Deuda Total / Patrimonio	0.73	0.79	0.84
Capital de Trabajo	(949,054)	(885,062)	(1,203,502)
Razón Corriente	0.59	0.63	0.48

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

JT

DM

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.	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. Sí. Se han incluido los siguientes 3 procedimientos: (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. Estas reglas de buen gobierno corporativo están basadas en los artículos 6,8 y 9 del Acuerdo 12 de 2003.
2.	Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:
	a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva. Sí, la Junta General de Accionistas supervisa a la Junta Directiva y escoge su composición, según el artículo Décimo Segundo del Pacto Social.
	b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario. No.
	c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración. Sí,
	d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos. Sí.
	e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría. Sí, se cuenta con el Comité de la Unidad Inmobiliaria y el Comité de Auditoría y Riesgos (CAR).
	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 Ètica. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido. Nos adherimos al Código de Ética de la Organización.
	Junta Directiva
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.

JT

DM

	SI, 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. SI,
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. SI, anualmente se evalúa el desempeño de los ejecutivos claves.
	e. Control razonable del riesgo. SI, 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. SI, 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.
	Composición de la Junta Directiva
6.	a. Número de Directores de la Sociedad A la fecha la Junta Directiva está compuesta por 3 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 No hay.
	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas No hay.
	Accionistas
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

JT

DM

	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.
	Comités
8.	Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:
	Comité de Auditoría ; o su denominación equivalente Sí.
	Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente SI
	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 SI.
	Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos.

JT

DY

	b. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. Nos apoyamos en el mecanismo que utiliza la Entidad
	Conformación de los Comités
10.	Indique cómo están conformados los Comités de:
	a. Auditoría (número de miembros y cargo de quiénes lo conforman, por ejemplo, 4 Directores -2 independientes- y el Tesorero). El CAR está conformado por los Directores de las Unidades o sus suplentes en caso de no poder asistir el principal e invitados como Auditoría, Riesgos, TI, Contabilidad y Cumplimiento.
	b. Cumplimiento y Administración de Riesgos Igual que el anterior
	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) y la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. (www.panabolsa.com).

FIRMA(S)

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 Representante Legal

JT

DM

Green Tower Properties, Inc.

(Entidad 100% subsidiaria de Morymor Real Estate Holding Inc.)

Estados financieros por el año terminado al 30 de septiembre de 2022 e Informe de los Auditores Independientes del 29 de diciembre de 2022

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

JT

DM

Green Tower Properties, Inc.
(Entidad 100% subsidiaria de Morymor Real Estate Holding Inc.)

Informe de los Auditores Independientes y estados financieros 2022

Contenido	Página
Informe de los Auditores Independientes	1 - 4
Estado de situación financiera	5
Estado de ganancia o pérdida	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 - 35

JT

DU

Deloitte.

Deloitte, Inc.
Contadores Públicos Autorizados
RUC 16292-152-155203 D.V. 65
Torre Panamá, piso 12
Avenida Boulevard y la Rotonda
Costa del Este, Panamá
Apartado 0816-01558
Panamá, Rep. de Panamá

Teléfono: (507) 303-4100
Fax: (507) 269-2386
infopanama@deloitte.com
www.deloitte.com/pa

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Green Tower Properties, Inc.
Accionista y Junta Directiva

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **Green Tower Properties, Inc.** ("la Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2022, el estado de ganancia o pérdida, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, así como un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Green Tower Properties, Inc.** al 30 de septiembre de 2022 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

Base para la Opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen detalladamente en la sección de Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para los Contadores Profesionales (Código de Ética IESBA) y el Código de Ética Profesional para los Contadores Públicos Autorizados de Panamá (Capítulo IV de la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética IESBA.

Asuntos Claves de la Auditoría

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

JT

DH

Propiedades de Inversión

Véase la Nota 3.7 Propiedades de inversión, 5 y Nota 9 Propiedades de inversión en los estados financieros.

Asunto Clave de Auditoría

Las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2022 suman B/.106,415,000 representando el 93% de los activos de la Compañía. Dichas propiedades de inversión se presentan al valor razonable en los estados financieros

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

Cómo el Asunto fue Abordado en Nuestra Auditoría

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

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

Otra Información

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

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

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

Cuando leamos el Informe de Actualización Anual, si concluimos que hay un error material en el mismo, se requiere que comuniquemos el asunto a los encargados del gobierno corporativo de la Compañía 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.

JT

DH

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

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

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

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

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error importante en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error importante que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones erróneas, o la violación del control interno.

- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.

- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la contabilización de situaciones de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre importante en relación con eventos o condiciones que puedan dar lugar a una duda significativa acerca de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que dirijamos la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida en la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

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

JT

DH

Deloitte.

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

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

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

Otros requerimientos legales y reglamentarios

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

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

Deloitte.

Deloitte, Inc.

Luis Antonio Castro R.
CPA No. 6670

29 de diciembre de 2022
Panamá, República de Panamá

JT

DM

Green Tower Properties, Inc.
(Entidad 100% subsidiaria de Morymor Real Estate Holding Inc.)

Estado de situación financiera
30 de septiembre de 2022
(En balboas)

	Notas	2022	2021
Activos			
Activos corrientes:			
Depósitos en bancos	6,7	1,067,092	1,406,784
Cuentas comerciales por cobrar comerciales	8	82,766	7,715
Cuentas por cobrar partes relacionadas	6	59,338	-
Otros activos	11	131,758	108,933
Total de activos corrientes		1,340,954	1,523,432
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	9	106,415,000	105,695,000
Mobiliario, maquinaria y equipo	10	2,813,942	3,288,864
Fondo de cesantía		20,025	18,466
Otros activos	6, 11	4,083,401	3,963,583
Total de activos no corrientes		113,332,368	112,965,913
Total de activos		114,673,322	114,489,345
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	12	221,163	244,711
Ingresos diferidos		-	91,125
Bonos por pagar	13	1,984,656	1,984,656
Otros pasivos	14	84,189	88,002
Total de pasivos corrientes		2,290,008	2,408,494
Pasivos no corrientes:			
Pasivo por impuesto diferido	19	3,228,325	3,213,631
Provisión para prestaciones laborales	15	24,548	21,736
Bonos por pagar	13	42,938,623	44,923,279
Total de pasivos no corrientes		46,191,496	48,158,646
Total de pasivos		48,481,504	50,567,140
Patrimonio			
Acciones comunes	16	12,000,000	12,000,000
Impuesto complementario		(45,848)	(51,742)
Ganancias acumuladas		54,237,666	51,973,947
Total de patrimonio		66,191,818	63,922,205
Total de pasivos y patrimonio		114,673,322	114,489,345

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

Green Tower Properties, Inc.
(Entidad 100% subsidiaria de Morymor Real Estate Holding Inc.)

Estado de ganancia o pérdida
por el año terminado el 30 de septiembre de 2022
(En balboas)

	Notas	2022	2021
Ingresos por alquileres	6	6,887,763	6,865,583
Otros ingresos		28,762	18,092
Salarios y otras remuneraciones	17	(145,918)	(145,767)
Gastos por depreciación	10	(507,267)	(506,454)
Costos financieros		(2,813,300)	(2,934,355)
Reversión (provisión) de cuentas incobrables	8.1	50,852	(26,653)
Otros gastos	6, 18	(1,361,091)	(1,334,219)
Ganancia operativa		2,139,801	1,936,227
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	9	438,751	(263,363)
Ganancia antes del impuesto sobre la renta		2,578,552	1,672,864
Impuesto sobre la renta:			
Diferido		(14,694)	7,175
Total de impuesto sobre la renta	19	(14,694)	7,175
Ganancia del año		2,563,858	1,680,039

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

JT

DM

Green Tower Properties, Inc.
(Entidad 100% subsidiaria de Morymor Real Estate Holding Inc.)

Estado de cambios en el patrimonio
por el año terminado el 30 de septiembre de 2022
(En balboas)

	Notas	Acciones comunes	Impuesto complementario	Ganancias acumuladas	Total
Saldo al 30 de septiembre de 2020		12,000,000	(51,742)	50,293,908	62,242,166
Ganancia del año		-	-	1,680,039	1,680,039
Saldo al 30 de septiembre de 2021		12,000,000	(51,742)	51,973,947	63,922,205
Ganancia del año		-	-	2,563,858	2,563,858
Impuesto complementario		-	5,894	-	5,894
Dividendos pagados	16	-	-	(300,139)	(300,139)
Saldo al 30 de septiembre de 2022		12,000,000	(45,848)	54,237,666	66,191,818

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

JT

DM

Green Tower Properties, Inc.
(Entidad 100% subsidiaria de Morymor Real Estate Holding Inc.)

Estado de flujos de efectivo
por el año terminado el 30 de septiembre de 2022
(En balboas)

	Notas	2022	2021
Flujos de efectivo en las actividades de operación:			
Ganancia del año		2,563,858	1,680,039
Ajustes por:			
Costos financieros		2,813,300	2,934,355
Gastos por depreciación	10	507,267	506,454
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	9	(438,751)	263,363
Prima emisión de bonos		(13,356)	(13,355)
Costos emisión de deuda		28,700	28,700
Impuesto sobre la renta	19	14,694	(7,175)
(Reversión) provisión de cuentas incobrables	8.1	(50,852)	26,653
Provisión para prestaciones laborales		2,812	2,168
Pérdida en descarte de mobiliario, maquinaria y equipo		628	-
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
(Aumento) disminución en cuentas comerciales por cobrar comercial		(24,199)	33,671
Aumento en partes relacionadas		(59,338)	-
(Aumento) disminución en otros activos		(144,202)	368,676
(Disminución) aumento en cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar		(23,548)	50,277
Disminución en ingresos diferidos		(91,125)	(8,240)
Disminución en provisión para prestaciones laborales		-	(3,702)
(Dismimución) aumento en otros pasivos		(3,813)	31,196
Efectivo proveniente de las actividades de operación		5,082,075	5,893,080
Intereses pagados		(2,813,300)	(2,934,355)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		2,268,775	2,958,725
Flujos de efectivo en las actividades de inversión:			
Adquisición de mobiliario, maquinaria y equipo	10	(32,973)	(224,081)
Adquisición de propiedad de inversión	9	(281,249)	(263,363)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(314,222)	(487,444)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Redención de bonos por pagar		(2,000,000)	(2,000,000)
Impuesto complementario		5,894	-
Dividendos pagados	16	(300,139)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(2,294,245)	(2,000,000)
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalente de efectivo		(339,692)	471,281
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	6, 7	1,307,641	836,360
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	6, 7	967,949	1,307,641

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

JT

DM

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.

La Compañía es miembro de un grupo de compañías que tienen administración conjunta y accionistas comunes, quienes ejercen influencia importante en las decisiones administrativas y de operaciones de todas las compañías relacionadas.

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

Para el año terminado el 30 de septiembre de 2022 entraron en vigor las siguientes normas contables e interpretaciones, que no tuvieron un impacto en los estados financieros de la Compañía:

- Impacto inicial de la aplicación de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Enmienda a la NIIF 9, NIC 39, y la NIIF 7)
- Impacto de la aplicación inicial de concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 después del 30 de junio de 2021 - Enmienda a la NIIF 16

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

Las nuevas normas, interpretaciones y modificaciones a normas contables que han sido publicadas, pero no son mandatorias para el año terminado el 30 de septiembre de 2022, y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía, se presentan a continuación:

Enmiendas a la NIIF 10 - Estados financieros consolidados y NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	*Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto*
Modificaciones a la NIIF 3	*Referencia al Marco Conceptual*
Modificaciones a la NIC 37	*Contratos Onerosos – Costos por Cumplir un Contrato*
Modificaciones anuales a las NIIF (2018-2020)	*NIIF 1 – Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera; NIIF 9 – Instrumentos Financieros; NIIF 16 – Arrendamientos*

JT

DM

Modificaciones a la NIC 1	*Revelación de Políticas Contables*
Enmiendas a la NIC 8	*Definición de Estimados Contables*
Enmiendas a la NIC 12	*Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción*
Modificaciones a la NIC 1	*Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes*
NIIF 17 (incluyendo modificaciones a la NIIF 17 de Junio 2020)	*Contratos de Seguros*

Enmiendas a la NIIF 10 - Estados financieros consolidados y NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos – Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.

Las enmiendas a la NIIF 10 y la NIC 28 tratan con situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las enmiendas establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora sólo en la medida en que la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remedición de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de capital) al valor razonable, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada; sin embargo, se permite la aplicación anticipada.

Modificaciones a la NIIF 3 – Referencia al Marco Conceptual

Las modificaciones actualizan NIIF 3 para que se pueda referir al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de NIC 37, un comprador aplica la NIC 37 para determinar si la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado a partir de un evento pasado. Por gravámenes que estén dentro del alcance de CINIIF 21 Gravámenes, el comprador aplica CINIIF 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

Finalmente, las modificaciones agregan una declaración explícita que el comprador no reconocerá un activo contingente adquirido de una combinación de negocios.

Las modificaciones son efectivas para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea en o después del período inicial del primer período anual iniciando en o después del 1 de enero de 2022. Con opción a aplicación anticipada si la entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas junto con el Marco Conceptual) al mismo tiempo o anticipadamente.

JT

DM

Modificaciones a la NIC 37 – Contratos Onerosos – Costos por Cumplir un Contrato

Las modificaciones especifican que los 'costos por cumplir' un contrato comprende los 'costos relacionados directamente al contrato'. Los costos que se relacionan directamente a un contrato consisten de los costos incrementales y los costos por cumplir un contrato (ejemplo: mano de obra o materiales) y la asignación de otros costos que se relacionen directamente para cumplir un contrato (como la asignación de la depreciación a las partidas de propiedad, planta y equipo para cumplir el contrato).

Las modificaciones aplican para contratos en los cuales la entidad no ha cumplido aún con todas sus obligaciones al inicio del período anual de reporte en los cuales la entidad aplique por primera vez las modificaciones. Los comparativos no deben reformularse. En cambio, la entidad debe reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas o algún otro componente de capital, como sea apropiado, para la fecha de aplicación inicial.

Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2022, con opción de aplicación anticipada.

Modificaciones anuales a las NIIF (2018-2020)

Las modificaciones anuales incluyen la modificación a tres normas de interés para la Compañía:

NIIF 1 – Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

La modificación provee alivio adicional para la subsidiaria que adopta por primera vez después que su matriz con respecto a la contabilidad por las diferencias acumuladas por conversión. Como resultado de las modificaciones, una subsidiaria usa la excepción de NIIF 1: D16(a) ahora puede elegir mediar los efectos acumulados por conversión de las operaciones extranjeras a valor en libros que serpia lo que se incluye en los estados consolidados de la matriz, basado en la fecha de transición de la matriz a NIIF, si no hubo ajustes por los procedimientos de consolidación y por los efectos de combinación de negocios en los que la matriz adquirió a la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en NIIF 1: D16 (a).

La modificación es efectiva para períodos que inicien en o después del 1 de enero de 2022, con opción de adopción anticipada.

NIIF 9 – Instrumentos Financieros

La modificación aclara que al aplicar la prueba del '10%' para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o el prestador. Las enmiendas son aplicadas prospectivamente a las modificaciones o cambios que ocurran en o después de la fecha que la entidad aplica por primera vez la enmienda. La modificación es efectiva para periodos anuales que empiezan en o después del 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada.

NIIF 16 – Arrendamientos

Las modificaciones eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos. Esta modificación no tiene fecha de inicio establecida.

JT

DH

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

Modificaciones a la NIC 1 – Revelación de Políticas Contables

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

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

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

Enmiendas a la NIC 8 – Definición de Estimados Contables

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

Se eliminó la definición de cambio en las estimaciones contables. Sin embargo, se mantiene el concepto de cambios en las estimaciones contables en la Norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en la estimación contable que resulte de nueva información o de nuevos acontecimientos no es la corrección de un error.

- Los efectos de un cambio en un insumo o en una técnica de medición utilizada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no son consecuencia de la corrección de errores de ejercicios anteriores.

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

Enmiendas a la NIC 12 - Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción

Las enmiendas introducen una nueva excepción a la exención del reconocimiento inicial. Según las enmiendas una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para las transacciones que dan lugar a diferencias temporales imponibles y diferencias temporarias deducibles.

JT

DM

Dependiendo de la legislación fiscal aplicable, pueden surgir diferencias temporales imponibles y deducibles iguales en reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que no afecta ni al beneficio contable ni al beneficio fiscal. Por ejemplo, esto puede surgir al reconocer un pasivo por arrendamiento y el correspondiente activo por derecho de uso aplicando la NIIF 16 en la fecha de inicio de un arrendamiento.

Tras las modificaciones de la NIC 12, la entidad debe reconocer el correspondiente activo y pasivo por impuestos diferidos, estando el reconocimiento de cualquier activo por impuestos diferidos sujeto a los criterios de recuperabilidad de la NIC 12.

Las modificaciones se aplican a las transacciones que se producen a partir del inicio del primer período comparativo presentado. Además, al principio del primer período comparativo, la entidad reconocerá:

- Un activo por impuestos diferidos (en la medida en que sea probable que se disponga de beneficios fiscales contra los que pueda utilizarse la diferencia temporaria deducible) y un pasivo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias deducibles y gravables asociadas a:
    - Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos.
    - Pasivos de desmantelamiento, restauración y similares y los correspondientes importes reconocidos como parte del costo del activo correspondiente.
- El efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como un ajuste al saldo inicial de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio neto, según sea el caso) en esa fecha.

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

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

- Modificaciones a la NIC 1 – Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes
- NIIF 17 (incluyendo modificaciones a la NIIF 17 de Junio 2020) – Contratos de Seguros

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

3. Políticas de contabilidad significativas

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

3.1 Estado de cumplimiento

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

JT

DM

3.2 Base de presentación

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

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

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

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

3.3 Negocio en marcha

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

3.4 Moneda funcional

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

3.5 Efectivo y deposito a la vista en banco

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

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

JT

DM

3.6 Instrumentos financieros

3.6.1 Clasificación y medición – activos financieros bajo NIIF 9

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

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

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

Costo amortizado (CA)

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

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

Valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCORI)

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

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

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

Valor razonable con cambios en resultados (VRCR)

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

3.6.2 Activos financieros

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

JT

DM

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

3.6.3 Cuentas por cobrar

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

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

3.6.4 Deterioro de activos financieros

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

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

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

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

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

Reversión de deterioro

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

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

JT

DM

3.7 Mobiliario, maquinaria y equipo

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

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

	Porcentaje anual	**Vida útil**
Mobiliario y equipo de oficina	20%	5 años
Equipo de cómputo	33%	3 años
Mejoras a la propiedad arrendada	14%	7 años

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

3.8 Propiedades de inversión

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

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

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

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

3.9 Pasivos financieros

3.9.1 Clasificación como deuda

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

Otros pasivos financieros

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

JT

DM

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

3.9.2 Baja en cuentas de pasivos financieros

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

3.10 Ingresos por alquiler

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

Los alquileres se reconocen por el método de devengado.

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

3.11 Gastos de Intereses

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

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

3.12 Impuesto sobre la renta

3.12.1 Impuesto corriente

El impuesto corriente por pagar está basado en la renta gravable por el año. La renta gravable difiere de la utilidad neta como se reporta en el estado de ganancia o pérdida, ya que excluye ingresos o gastos que son imponibles o deducibles en otros años y además excluye aquellos ingresos o gastos que nunca son imponibles o deducibles. El pasivo para impuesto corriente es calculado usando la tasa impositiva que esté vigente o substantivamente vigente a la fecha del estado de situación financiera.

3.12.2 Impuesto diferido

El impuesto diferido es reconocido sobre diferencias entre el valor en libros de los activos y los pasivos en los estados financieros y las bases de impuesto correspondiente utilizadas en el cálculo de la renta gravable. Los pasivos por impuesto diferido son generalmente reconocidos para todas las diferencias temporales imponibles y los activos por impuesto diferido son reconocidos para todas las diferencias temporales deducibles en la medida de que sea probable que utilidades gravables estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporales deducibles puedan ser utilizadas. El valor en libros de los activos por impuesto diferido es revisado a cada fecha del estado de situación financiera y reducido en la medida de que ya no sea probable que suficiente renta gravable esté disponible para permitir que toda o parte del activo sea recuperable.

JT

DM

Los activos y pasivos por impuesto diferido son calculados a la tasa de impuesto que se espera apliquen al periodo en el cual el pasivo se liquide o el activo se realice, en base a la tasa impositiva (y leyes fiscales) que esté vigente o substantivamente vigente a la fecha del estado de situación financiera. El cálculo de los activos y pasivos por impuesto diferido muestra consecuencias imponibles que se deducen de la manera en la cual la Compañía espera, en la fecha de reporte, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

3.13 Información por segmentos

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

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

4. Administración del riesgo de instrumentos financieros

4.1 Riesgo de crédito

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

4.2 Riesgo de flujos de efectivo sobre tasa de interés

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

4.3 Riesgo de liquidez

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

JT

DM

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:

2022	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
Activos financieros					
Depósitos a la vista en bancos	1,067,092	-	-	-	1,067,092
Cuentas comerciales por cobrar	84,690	1,188	280	-	86,158
	1,151,782	1,188	280	-	1,153,250
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	1,984,656	1,984,656	5,953,968	34,999,999	44,923,279
Posición neta	(832,874)	(1,983,468)	(5,953,968)	(34,999,999)	(43,770,029)

2021	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
Activos financieros					
Depósitos a la vista en bancos	1,406,784	-	-	-	1,406,784
Cuentas comerciales por cobrar	32,508	86,950	-	-	119,458
	1,439,292	86,950	-	-	1,526,242
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	1,984,656	1,984,656	5,953,968	36,984,655	46,907,935
Posición neta	(545,364)	(1,897,706)	(5,953,968)	(36,984,655)	(45,381,693)

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:

2022	Valor en libros	Flujos no descontados	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros						
Bonos por pagar	44,923,279	57,269,414	4,692,459	4,579,578	11,951,048	36,046,329

2021	Valor en libros	Flujos no descontados	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros						
Bonos por pagar	46,907,934	61,751,432	3,568,418	4,663,034	13,291,973	40,228,007

JT

DM

4.4 Riesgo operacional

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

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

4.5 Riesgo de mercado

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

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

2022	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
Activos financieros					
Depósitos a la vista en bancos	300,000	-	-	-	300,000
Total	300,000	-	-	-	300,000
Pasivos financieros					
Bonos por pagar, neto	1,984,656	1,984,656	5,953,968	34,999,999	44,923,279
Total sensibilidad a tasa de interés	(1,684,656)	(1,984,656)	(5,953,968)	(34,999,999)	(44,623,279)

2021	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
Activos financieros					
Depósitos a la vista en bancos	400,000	-	-	-	400,000
Total	400,000	-	-	-	400,000
Pasivos financieros					
Bonos por pagar, neto	1,984,656	1,984,656	5,953,968	36,984,655	46,907,935
Total sensibilidad a tasa de interés	(1,584,656)	(1,984,656)	(5,953,968)	(36,984,655)	(46,507,935)

JT

DM

4.6 Administración del riesgo de capital

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

5. Fuentes claves de estimación de incertidumbre

5.1 Fuentes claves de incertidumbre en las estimaciones

5.1.1 Mediciones del valor razonable y procesos de valuación

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

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

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

5.1.2 Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

	2022	2021	razonable	entradas principales
Activo no financiero				
Propiedades de inversión				
Propiedades de inversión	106,415,000	105,695,000	Nivel 3	Valor de apreciación según demanda

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 30 de septiembre 2022 se obtuvo a través de certificación realizada por Panamericana de Avalúos, S.A., fechada el 29 de septiembre de 2022.

JT

DM

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.

Enfoque comparativo

Considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado y establece una estimación del valor utilizando procesos que incluyen la comparación. Para este método se tomó en consideración las principales características que un potencial comprador o vendedor consideraría y su estimación corresponde a las condiciones actuales del mercado.

Enfoque de capitalización de rentas - valor sobre la renta

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

Variables no observadas significativas

- Precio por metro cuadrado del terreno es de B/.2,800 el m² (2021: B/.2,800 el m²), según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.
- El canon de arrendamiento promedio está entre B/.15 a B/.27.50 el m² (2021: B/.15 a B/.27.50 el m²), según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.
- La tasa de ocupación ponderada es 81% (2021: 75%).

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

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

Descripción	Valor razonable al 30 de septiembre de 2022	Insumos no observables	Cambios posibles en el insumo	Cambios en el valor razonable +/-
Propiedades de inversión	106,415,000	Ponderación entre los enfoques de capitalización de renta y análisis comparativo	10%	10,641,500

- 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).

JT

DM

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

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

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

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

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

	2022		2021		
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Jerarquía del valor razonable
Activos financieros					
Depósitos a la vista en bancos	1,067,092	1,067,092	1,406,784	1,406,784	Nivel 3
Cuentas comerciales por cobrar	86,158	86,158	119,458	119,458	Nivel 3
Total de activos financieros	1,153,250	1,153,250	1,526,242	1,526,242	
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	44,923,279	42,915,833	46,907,935	49,781,608	Nivel 2
Total de pasivos financieros	44,923,279	42,915,833	46,907,935	49,781,608	

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

El valor razonable estimado para los bonos por pagar representa la cantidad descontada de flujos de efectivo futuros estimados a pagar, descontada a la tasa de mercado al 30 de septiembre de 2022 de 7.57% (2021: 4.5%).

JT

DM

6. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

	2022	2021
Activos		
Depósitos a la vista en bancos:		
Cuentas corrientes: (a)		
MMG Bank Corporation	704,371	551,812
Cuentas de ahorros: (b)		
MMG Bank Corporation	300,000	400,000
Cuentas por cobrar relacionadas: (c)		
Emaphy Properties, S.A.	59,338	-
Otros activos: (d)		
Upper East Development Corp.	3,717,000	3,717,000
Ingresos: (e)		
Ingresos por alquileres:		
Morgan & Morgan	1,350,255	1,818,958
Morgan & Morgan Legal	677,877	392,153
MMG Bank & Corp.	261,272	262,671
MMG Trust, S.A.	82,999	82,999
Emaphy Properties, S.A.	95,911	71,933
Upper East Development Corp.	32,686	32,686
MMG Asset Management Corp.	2,073	675
	2,503,073	2,662,075

	2022	2021
Otros Ingresos: (f)		
Ingresos por intereses:		
MMG Bank Corporation	2,638	1,241
Gastos: (g)		
Otros gastos:		
MMG Bank & Corporation.	53,799	52,500
Morgan & Morgan	23,303	38,724
Morgan & Morgan Legal	5,268	14,312
Quantia - AFP. Corp.	653	572
	83,023	106,108

JT

DM

(a) Los depósitos a la vista en bancos con partes relacionadas son producto de cuentas bancarias corriente; no devengan intereses, ni tienen fecha de vencimiento.

(b) Los depósitos en bancos con partes relacionadas son producto de cuentas ahorros; devengan intereses mensuales, no tienen fecha de vencimiento.

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

(d) Los otros activos corresponden al monto del contrato de promesa de compra y venta de una unidad de oficina y estacionamientos entre Green Tower Properties, Inc. y Upper East Development Corp., por un total de B/.3,717,000; mediante adenda del 15 de agosto de 2022 se modifica el contrato original y establece la compra de una unidad de oficina y estacionamientos antes referida por el monto del adelanto efectuado.

(e) Los ingresos corresponden a servicios de alquileres, avalados por contratos con vencimiento promedio a 10 años.

(f) Los otros ingresos corresponden a intereses ganados sobre cuenta de ahorros.

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

7. Depósitos en bancos

Los depósitos en banco al 30 de septiembre se detallan a continuación:

	2022	2021
Cuentas de ahorro	362,308	854,856
Cuentas corrientes	704,784	551,928
Total	1,067,092	1,406,784
Menos:		
Efectivo restringido	(99,143)	(99,143)
Efectivo y equivalente de efectivo para propósitos del estado de flujos de efectivo	967,949	1,307,641

Garantía colateral

Al 30 de septiembre de 2022, la Compañía mantiene fondos pignorados por el monto B/. 99,143 (2021: B/.99,143) correspondiente a una obligación garantizada con la empresa Hidro Panamá, S.A. correspondiente hasta dos (2) cuentas mensuales; derivado del suministro de energía. Esta garantía tiene vencimiento el 7 de noviembre de 2022 y se renovó por un (1) año adicional.

JT

DM

8. Cuentas comerciales por cobrar

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

	2022	2021
Comerciales	86,158	119,458
Provisión para cuentas incobrables	(3,392)	(111,743)
	82,766	7,715

8.1 Cuentas por cobrar comerciales

El período promedio de crédito sobre los servicios prestados es de 30 días. La Compañía para el análisis de deterioro de cuentas por cobrar realiza un análisis tanto a nivel de activos específicos como colectivos. La Compañía implementó un modelo estadístico, "matriz de deuda incobrable" como recurso práctico, y permite la aplicación del modelo simplificado (toda la vida esperada del activo financiero). Para la construcción de las tasas de pérdida esperadas, la Compañía utiliza el juicio de expertos basado en el conocimiento de su negocio con respecto a las pérdidas reconocidas por ella.

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

	2022	2021
Corriente	67,026	9,059
31 a 90 días	6,369	5,371
Más de 90 días	12,763	105,028
	86,158	119,458

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

	2022	2021
Saldo al inicio del año	111,743	85,090
(Reversión) provisión del año	(50,852)	26,653
Castigo de cuentas por cobrar	(57,499)	-
Saldo al final del año	3,392	111,743

JT

DM

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

30 de septiembre 2022

Rango mora	Valor cartera	Valor provisión	%
0	67,026	427	0.64%
1-30	3,569	197	5.51%
31-60	2,799	229	8.20%
61-90	54	5	8.81%
91-120	8,706	929	10.67%
181-365	2,931	532	18.15%
> 365	1,073	1,073	100.00%
Total	86,158	3,392	

30 de septiembre de 2021

Rango mora	Valor cartera	Valor provisión	%
0	9,059	3,528	0.91%
1-30	5,371	3,690	11.26%
61-90	3,874	3,570	23.30%
181-365	14,204	14,005	32.15%
> 365	86,950	86,950	100.00%
Total	119,458	111,743	

9. Propiedades de inversión

Al 30 de septiembre, la propiedad de inversión cuyo valor razonable es Nivel 3 se detalla a continuación:

	2022	2021
Valor razonable		
Propiedades de inversión terminadas	106,415,000	105,695,000

	2022	2021
Saldo al inicio del año	105,695,000	105,695,000
Adiciones	281,249	263,363
Ganancia (pérdida) en avalúo de propiedades	438,751	(263,363)
Saldo al final del año	106,415,000	105,695,000

JT

DM

10. Mobiliario, maquinaria y equipo

El mobiliario, maquinaria y equipo se detalla a continuación:

2022	Mobiliario	Maquinaria y equipo	Total
Costo			
Saldo al inicio del año	755,834	6,108,475	6,864,309
Adiciones	32,973	-	32,973
Bajas	(5,666)	-	(5,666)
Saldo al final del año	783,141	6,108,475	6,891,616
Depreciación acumulada			
Saldo al inicio del año	431,366	3,144,079	3,575,445
Adiciones	100,035	407,232	507,267
Bajas	(5,038)	-	(5,038)
Saldo al final del año	526,363	3,551,311	4,077,674
Valor en libros	256,778	2,557,164	2,813,942

2021	Mobiliario	Maquinaria y equipo	Total
Costo			
Saldo al inicio del año	531,753	6,108,475	6,640,228
Adiciones	224,081	-	224,081
Saldo al final del año	755,834	6,108,475	6,864,309
Depreciación acumulada			
Saldo al inicio del año	332,144	2,736,847	3,068,991
Gastos del año	99,222	407,232	506,454
Saldo al final del año	431,366	3,144,079	3,575,445
Valor en libros	324,468	2,964,396	3,288,864

JT

DH

11. Otros activos

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

	2022	2021
Corrientes:		
Impuesto sobre la renta anticipado	104,314	104,314
Otras cuentas por cobrar	23,758	716
Impuesto de inmueble anticipado	3,686	3,903
	131,758	108,933
No corrientes:		
Adelanto a compra de activo (Véase Nota 6)	3,717,000	3,717,000
Adelanto a proveedores (a)	329,572	209,754
Obras de arte al costo	36,829	36,829
	4,083,401	3,963,583

(a) La Compañía mantiene adelantos a proveedores en concepto de mejoras en proceso realizada a la propiedad, que al 30 de septiembre de 2022 no fueron terminadas, por lo tanto, no pueden ser capitalizadas.

12. Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

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

	2022	2021
Servicios públicos por pagar	138,912	222,317
Cuentas comerciales por pagar	55,371	3,157
Honorarios por pagar	26,880	19,237
	221,163	244,711

13. Bonos por pagar

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

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

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

JT

DM

- 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.

Los bonos por pagar se resumen a continuación:

	2022	2021
Emisión pública - Serie A con tasa de interés de 6% y vencimiento en septiembre de 2027	30,000,000	32,000,000
Emisión pública - Serie B con tasa de interés de 6.25% y vencimiento en septiembre de 2027	15,000,000	15,000,000
Total de bonos por pagar	45,000,000	47,000,000
Más:		
Prima de emisión	66,779	80,135
Menos:		
Costo de emisión de deuda	143,500	172,200
	44,923,279	46,907,935
Porción corriente	1,984,656	1,984,656
Porción no corriente	42,938,623	44,923,279
	44,923,279	46,907,935

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

	2022	2021
Año 2022	-	1,500,000
Año 2023	1,500,000	2,000,000
Más de 5 años	43,500,000	43,500,000
Total de pagos futuros	45,000,000	47,000,000

JT

DM

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

	2022	2021
Saldo neto al inicio del año	46,907,935	48,892,590
Redenciones	(2,000,000)	(2,000,000)
Amortización de costo de emisión de deuda	28,700	28,700
Amortización de prima de emisión	(13,356)	(13,355)
Saldo al final del año	44,923,279	46,907,935

14. Otros pasivos

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

	2022	2021
Gastos acumulados por pagar	43,411	39,315
Impuestos de ITBMS por pagar	31,499	37,667
Adelanto de clientes	6,399	8,821
Seguridad social por pagar	2,880	2,199
	84,189	88,002

15. Provisión para prestaciones laborales

El movimiento de la provisión para prestaciones laborales al 30 de septiembre de 2022 se detalla a continuación:

	2022	2021
Saldo al inicio del año	21,736	23,270
Transferencia de provisión	-	(3,702)
Aumento del año	2,812	2,168
Saldo al final del año	24,548	21,736

16. Acciones comunes

El capital social está constituido por 120,000 acciones comunes con valor nominal de B/.100 cada una; emitidas y pagadas.

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

ST

DM

17. Gastos de salarios y otras remuneraciones

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

	2022	2021
Salarios y otras remuneraciones	107,465	100,727
Prestaciones sociales	14,113	13,150
Prima de antigüedad e indemnización	2,812	2,168
Otros	21,528	29,722
	145,918	145,767

18. Otros gastos

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

	2022	2021
Reparaciones y mantenimiento	1,083,604	1,013,174
Honorarios profesionales	214,297	216,479
Electricidad	20,064	18,429
Impuestos	13,788	14,237
Incentivos	6,900	7,050
Teléfono, cable e internet	6,630	5,270
Aseo y limpieza	2,246	17,883
Pérdida en descarte de activo	628	26,997
Otros menores que B/.5,000	12,934	14,700
	1,361,091	1,334,219

19. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los tres últimos años, inclusive el año terminado el 30 de septiembre de 2022, de acuerdo a 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).

De acuerdo a la legislación fiscal panameña vigente, las compañías están exentas del pago de impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuente extranjera. También están exentos del pago de impuesto sobre la renta, los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, los intereses ganados sobre valores del Estado Panameño e inversiones en títulos-valores emitidos a través de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

JT

DH

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

La Compañía, estará solicitando al Dirección General de Ingresos la no aplicación del cálculo alterno sobre la renta (CAIR) para el período fiscal terminado al 30 de septiembre de 2022.

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

	2022	2021
Impuesto diferido	(14,694)	7,175
	(14,694)	7,175

Cálculo de impuesto causado por renta presuntiva

	2022	2021
Método tradicional		
Ganancia financiera antes de impuesto sobre la renta	2,578,552	1,672,864
Menos:		
Depreciación del edificio método de costo	(2,098,205)	(2,200,456)
Ingresos exentos	(6,107)	(4,736)
Ingresos no gravables	(104,481)	(13,356)
Gastos deducibles	-	28,700
Cambio valor razonable de la propiedad de inversión	(438,751)	263,363
Más: costos y gastos exentos	6,130	4,901
Más: costos y gastos no deducibles	37,610	35,609
Pérdida neta	(25,252)	(213,111)
Impuesto causado	-	-

JT

DM

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

	2022	2021
Impuesto diferido pasivo, al inicio del año	3,213,631	3,220,806
Más:		
Propiedades de inversión revaluadas		-
Diferencias temporales por gastos diferidos	14,694	(7,175)
Impuesto diferido pasivo, al final del año	3,228,325	3,213,631

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

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

20. Eventos posteriores

La Compañía ha evaluado los eventos posteriores al 30 de septiembre de 2022 para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 29 de diciembre de 2022, 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.

El 25 de octubre de 2022 la Junta Directiva de Green Tower Properties Inc.,aprobó convertir la entidad en una sociedad de inversión Inmobiliaria (SII) durante el primer trimestre del año 2023.

21. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Green Tower Properties, Inc., por el año terminado el 30 de septiembre de 2022, fueron aprobados por la administración y el Comité de Auditoria y Riesgos para su emisión el 29 de diciembre de 2022.

******

Superintendencia del Mercado de Valores

EMISORES

Formulario F5 - Cuestionario de Gobierno Corporativo

Version 1.0

Emisor:	GREEN TOWER PROPERTIES INC
Código :	2512
Fecha de Reporte :	2022-09-30

Fundamento legal: Acuerdo 12-2003.

Los campos con asterisco (*) son obligatorios.

No.	ÍTEM	CALIFICACIÓN
		SI, No, SBP, Otras
1.	**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 especifica*.**	Si
	a. En Caso de ser afirmativo, de un breve detalle de la reglamentación.	Tenemos una Junta Directiva. Comite de auditoria y riesgo con
2.	**Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:**	
	a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva*.	Si
	b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario*.	No
	c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración*.	No
	d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos*.	No
	e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría*.	SI
	f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones*.	Si
	g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información*.	Si
3.	**Indique si se ha adoptado un Código de Etica. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido*.**	Si
	a. En caso de ser afirmativo, explique el método de divulgación a quienes va dirigido.	Intranet Corporativo

Junta Directiva

JT

DM

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*.	SI
	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*.	No
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave*.	SI
	e. Control razonable del riesgo*.	SI
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa*.	SI
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades.	SI
	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)*.	SI
	i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica*.	SI
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*.**	No
6.	Composición de la Junta Directiva	
	a. Número de Directores de la Sociedad*	
	b. Número de Directores independientes de la Administración*	0
	c. Número de Directores independientes de los Accionistas*	0
	Accionistas	
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

JT

DM

	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
	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
	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
	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
	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

Comités		
8.	**Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:**	
	a. Comité de Auditoría ; o su denominación equivalente*	SI
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equiva-lente*	No
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente*	No
	d. Otros*	No
	En caso de seleccionar SI en Otros, favor especifique	

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*	Si
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos*	No

JT

DH

	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave*	No

Conformación de los Comités		
10.	Indique cómo están conformados los Comités del:	
	a. Auditoría (número de miembros y cargo de quiénes lo conforman, por ejemplo, 4 Directores -2 independientes- y el Tesorero)*.	7
	b. Cumplimiento y Administración de Riesgos*	0
	c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave*	0

JT

DM

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.
GLOBAL BANK CORPORATION

Panamá, 13 de octubre de 2022

Señores
SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES
Ciudad.-

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

Estimados señores:

Por este medio **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por **GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**, para garantizar la emisión pública de Bonos Inmobiliarios por un valor nominal total de hasta **US$55.000,000.00**, que serán emitidos de forma desmaterializada, registrada y sin cupones, en dos (2) series, a saber, Bonos Inmobiliarios Serie A y Bonos Inmobiliarios Serie B, aprobada mediante la Resolución de registro y autorización para oferta pública SMV No.428-17 de 8 de agosto de 2017, certifica al 30 de septiembre de 2022, 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		540.64		
Cuenta de Ahorros	50-333-00722-1		60,999.17		
Cuenta de Ahorros	50-333-00721-3		767.94		
Hipotecas	Fincas: 471471, 471472, 471473, 471474, 471475, 471476, 471478, 471479, 471480, 471481, 171482, 471483, 471484, 471485, 471486, 471487, 471488, 471489, 471490, 471491, 471492, 471493, 471494, 471495, 471496, 471497, 471498, 471499, 471500, 471501, 471503, 471504, 471505.	33	123,360,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A	29-sep-20
Total			123,362,307.75		

II. Bienes Cedidos:

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

Propietario	Detalle de Fincas	Descripción	Fecha de Vencimiento
Green Tower Properties Inc.	471492	Acino Latino-Americana, S.A.	01/05/2025
Green Tower Properties Inc.	471493	Alcon Centroamerica,S.A.	21/09/2023
Green Tower Properties Inc.	471475, 471476	Panamá Vaults Corp.	15/12/2020
Green Tower Properties Inc.	471473	Coffee Roasters Unidos, S.A.	15/08/2024
Green Tower Properties Inc.	471489	CPM PANAMA, S.A.	24/08/2024
Green Tower Properties Inc.	471497, 471481, 471483	Huawei Techonologies Panamá, S.A.	01/04/2026
Green Tower Properties Inc.	471502	MMG Bank Corporation	01/02/2024
Green Tower Properties Inc.	471501	MMG Bank Corporation (piso 21)	15/12/2025
Green Tower Properties Inc.	471470, 471479, 471503, 471504, 471505	Morgan & Morgan	01/12/2023
Green Tower Properties Inc.	471495	MSD Central Americana Services, S. De R.L.	01/06/2024
Green Tower Properties Inc.	471493	Novartis Pharma (Logistics), Inc.	22/09/2023
Green Tower Properties Inc.	471491	Novo Nordisk Panamá, S.A.	04/08/2025
Green Tower Properties Inc.	471488	Steel Case (AFD Contract Furniture Of Panama Inc.	15/02/2022
Green Tower Properties Inc.	471498	Pandora	01/01/2024
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.	01/04/2022
Green Tower Properties Inc.	471488	Durfor Holdings, S.A	01/05/2022
Green Tower Properties Inc.	471490	UBS Asesores	14/11/2022
Green Tower Properties Inc.	471478	Upper East Development Corp.	01/06/2023
Green Tower Properties Inc.	471499	Industrial And Commercial Bank of China	01/04/2025
Green Tower Properties Inc.	471493	CIFI	31/12/2022
Green Tower Properties Inc.	471493	Emaphy Properties,S.A	02/11/2025
Green Tower Properties Inc.	471472	Atope,S.A.	01/06/2024

JT

DM

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

Tipo de Bien Cedido	Descripción	Emisor / Fiador	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	INCE-08300000005331	MAPFRE	31/05/2023

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-22	jun-22	sep-22
268%	271%	274%

Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.

Yuriko Uno
Gerente Sr. de Fideicomiso Operaciones

Dayana Vega
VP de Fideicomisos

JT

DM

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.
GLOBAL BANK CORPORATION

Panamá, 13 de octubre de 2022

Señores
BOLSA DE VALORES DE PANAMA
Ciudad.-

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

Estimados señores:

Por este medio **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por **GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**, para garantizar la emisión pública de Bonos Inmobiliarios por un valor nominal total de hasta **US$55.000,000.00**, que serán emitidos de forma desmaterializada, registrada y sin cupones, en dos (2) series, a saber, Bonos Inmobiliarios Serie A y Bonos Inmobiliarios Serie B, aprobada mediante la Resolución de registro y autorización para oferta pública SMV No.428-17 de 8 de agosto de 2017, certifica al 30 de septiembre de 2022, 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		540.64		
Cuenta de Ahorros	50-333-00722-1		60,999.17		
Cuenta de Ahorros	50-333-00721-5		767.94		
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	123,300,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A	29-sep-20
Total			123,362,307.75		

II. Bienes Cedidos:

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

Propietario	Detalle de Fincas	Descripción	Fecha de Vencimiento
Green Tower Properties Inc.	471492	Acino Latino-Americana, S.A.	01/05/2025
Green Tower Properties Inc.	471493	Alcon Centroamerica,S.A.	21/09/2023
Green Tower Properties Inc.	471475, 471476	Panamá Vaults Corp.	15/12/2020
Green Tower Properties Inc.	471473	Coffee Roasters Unidos, S.A.	15/08/2024
Green Tower Properties Inc.	471489	CPM PANAMA, S.A.	24/08/2024
Green Tower Properties Inc.	471497, 471481, 471483	Huawei Techonologies Panamá, S.A.	01/04/2026
Green Tower Properties Inc.	471502	MMG Bank Corporation	01/02/2024
Green Tower Properties Inc.	471501	MMG Bank Corporation (piso 21)	15/12/2025
Green Tower Properties Inc.	471470, 471479, 471503, 471504, 471505	Morgan & Morgan	01/12/2023
Green Tower Properties Inc.	471495	MSD Central Americana Services, S. De R.L.	01/06/2024
Green Tower Properties Inc.	471493	Novartis Pharma (Logistics), Inc.	22/09/2023
Green Tower Properties Inc.	471491	Novo Nordisk Panamá, S.A.	04/08/2025
Green Tower Properties Inc.	471488	Steel Case (AFD Contract Furniture Of Panama Inc.	15/02/2022
Green Tower Properties Inc.	471498	Pandora	01/01/2024
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.	01/04/2022
Green Tower Properties Inc.	471488	Durfor Holdings, S.A	01/05/2022
Green Tower Properties Inc.	471490	UBS Asesores	14/11/2022
Green Tower Properties Inc.	471478	Upper East Development Corp.	01/06/2023
Green Tower Properties Inc.	471499	Industrial And Commercial Bank of China	01/04/2025
Green Tower Properties Inc.	471493	CIFI	31/12/2022
Green Tower Properties Inc.	471493	Emaphy Properties,S.A.	02/11/2025
Green Tower Properties Inc.	471472	Atope,S.A.	01/06/2024

JT

DM

- Pólizas:

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

Tipo de Bien Cedido	Descripción	Emisor / Fiador	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	INCE-08300000005331	MAPFRE	31/05/2023

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-22	jun-22	sep-22
268%	271%	274%

Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.

Yuriko Uno
Gerente Sr. de Fideicomiso Operaciones

Dayana Vega
VP de Fideicomisos

JT

DM

REPÚBLICA DE PANAMÁ

NOTARIA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

----------**DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA**----------

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintitrés (23) días del mes de diciembre del año dos mil veinte dos (2022), ante mí, Licenciado ERICK ANTONIO BARCIELA CHAMBERS, Notario Público Octavo del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número ocho-setecientos once-seiscientos noventa y cuatro (8-711-694). Comparecieron personalmente: **DIANA MORGAN BOYD**, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho cuatrocientos veintinueve setecientos cuarenta y seis (8-429-746), actuando en su condición de Presidente y Gerente General de **GREEN TOWER PROPERTIES INC.,** sociedad anónima inscrita a ficha cuatrocientos sesenta y ocho mil trescientos treinta (468330) y documento seiscientos noventa y nueve mil ciento veintiséis (699126) de la Sección Mercantil del Registro Público; **DULCIDIO DE LA GUARDIA,** varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho doscientos treinta quinientos treinta y uno (8-230-531), actuando en sus condiciones de Tesorero y Director Financiero de **GREEN TOWER PROPERTIES INC.,** respectivamente, cuyos datos de inscripción se expresaron anteriormente, todos vecinos de la ciudad de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero-dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, los siguiente:----------

a. Que hemos revisado los Estados Financieros Anuales correspondientes al **AÑO FISCAL DE 2022**.----------

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

c. Que a nuestro juicio, los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**, para el período correspondiente al año fiscal del primero (1) de octubre de dos mil veinte (2020) al treinta (30) de septiembre de dos mil veinte dos (2022). ----------

d. Que los firmantes:----------

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

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

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

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

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

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

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

f. Que hemos revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**, o

cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.----------

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

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

DIANA MORGAN BOYD

DULCIDIO DE LA GUARDIA

SELIDETH DE LEON

ASHLEY POLETT VERGARA ORTIZ

Erick Barriola Chambers
Notario Público Octavo