

GREEN TOWER PROPERTIES INC.

Ruc: 699126-1-468330 DV. 17



Panamá 28 febrero 2020

Bolsa de Valores de Panamá

Por este medio hacemos entrega de los siguientes documentos de Green Tower Properties Inc.:

1. Formulario IN-T (Informe de trimestre 31 Diciembre 2019).
2. Estados Financieros al 31 Diciembre 2019.
3. Certificación del Fiduciario

Sin otro particular, y agradeciendo la atención que brinde a la presente, me suscribo,

Atentamente,


Juan Tejeira Levy

REPUBLICA DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACION
TRIMESTRAL

Trimestre terminado al 31 diciembre 2019

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

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

VALORES QUE HA REGISTRADO: **BONOS INMOBILIARIOS**

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

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

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

MONTO COLOCALADO DE LA SERIE "A": **Cuarenta Millones Dólares (US\$40,000,000.00)**

MONTO COLOCALADO DE LA SERIE "B": **Quince Millones Dólares (US\$15,000,000.00)**

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

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

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

PERSONA DE CONTACTO **DIANA MORGAN BOYD**

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

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

Para el trimestre al 31 de diciembre 2019 el Emisor registró una disminución en el total de sus activos, pasando de US\$122,233,044 al 30 de septiembre de 2019 a US\$122,318,941 al 31 de diciembre de 2019 debido principalmente a disminución en efectivo.

El principal activo del Emisor constituyó el rubro de propiedad de inversión que asciende a US\$113,325,000 al 31 de diciembre de 2019 o 93% del total de activos a dicha fecha.

El índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) del Emisor es de 0.60 veces al 31 de diciembre de 2019, en diferencia con el 0.53 veces que presentaba para el 30 de septiembre de 2019.

Por el lado de los recursos líquidos del Emisor, el efectivo presentó una disminución ubicándose por los US\$749,301 al 31 de diciembre de 2019, cuando para el cierre a septiembre 2019 era por US\$936,819; lo que le representó una disminución del 20%.

B. Recursos de Capital

El total de pasivos, que al 31 de diciembre de 2019 era de US\$54,131,921 que financió el 45% de los activos del Emisor, mientras que el patrimonio US\$68,187,020 financió el 55% de los activos del Emisor.

El nivel de apalancamiento total (total de pasivos / total de patrimonio) del Emisor se mantuvo de 0.80 veces al 30 de septiembre de 2019 a 0.79 veces al 31 diciembre de 2019. Igualmente para el periodo los pasivos a largo plazo pasaron de US\$52,349,740 al 30 de septiembre de 2019 a US\$51,868,934 al 31 de diciembre de 2019.

El patrimonio por US\$68,187,020 al 31 de diciembre de 2019, está concentrado principalmente en el capital pagado en un 18%, mientras que la utilidad acumulada representa el 82%.

C. Resultados de las Operaciones

Los ingresos del Emisor disminuyeron de US\$2,289,548 al corte del 31 diciembre 2018 a \$1,837,266 al corte del 31 de diciembre de 2019, producto de un pago extraordinario en alquileres por \$332.378.36 registrado en diciembre 2018.

Los gastos del emisor están dados principalmente por reparación y mantenimiento de US\$268,482 para el periodo al 31 de diciembre de 2019 como de gastos de honorarios profesionales por US\$75,338 para el periodo. En total los gastos generales y administrativos al corte del 31 de diciembre 2019 fueron por un total de US\$402,738 disminuyendo frente a los gastos por US\$456,093 que evidenciaba a 31 diciembre de 2018.

Para el periodo al 31 de diciembre de 2019, el Emisor presenta una ganancia por US\$461,252 contrario a las ganancias reflejadas para el corte al 31 de diciembre de 2018 por \$858,809.

D. Análisis de perspectivas

Se proyecta un crecimiento de la economía panameña para el 2020 de entre un 4% a 3.8%, 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.

DM

JT

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

Al cierre del trimestre terminado el 30 de septiembre de 2019, veinte y uno (21) compañías presentan contratos de arrendamientos para espacio en MMG Tower, la mayoría de ellos ya con presencia física en el edificio.

A la fecha de elaboración de este reporte existen dos (2) contratos adicionales que se encuentran en diferentes etapas de revisión o firma por las partes involucradas. También se está negociando con otros potenciales clientes para el espacio restante.

Las compañías que ya presentan contratos son las siguientes: Morgan & Morgan, MMG Bank Corp., UBS, Merck, Marco Aldany, CPM Panama, Julius Baer, Café Unido, Panama Vaults, Restaurante Atope, Productos Roche Panama, Pandora Jewelry, Novo Nordisk, Huawei Technologies, C.O Workings, Steel Case, Acino Lationamericano, CIFI, Novartis, Alcon, Duffort Holdings.

DM

JT

**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.

BALANCE GENERAL	Trimestre al 30 septiembre 2019	Año Terminado Sept 2019
Activo Circulante	1,347,586	1,136,439
Activos Totales	122,318,941	122,232,663
Pasivo Circulante	2,262,987	2,157,536
Deuda a Largo Plazo	51,868,934	52,349,740
Acciones Preferidas	0	0
Capital Pagado	12,000,000	12,000,000
Utilidades Retenidas	56,233,031	55,725,407
Patrimonio Total	68,187,020	67,725,407
RAZONES FINANCIERAS:		
Deuda Fin / Patrimonio	0.76	0.77
Deuda Total / Capital Pagado	4.51	4.54
Deuda Total/Patrimonio	0.79	0.80
Capital de Trabajo	-915,401	-1,021,097
Razón Corriente	0.60	0.53

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Trimestre al 31 diciembre 2019	Trimestre al 31 diciembre 2018
Ventas o Ingresos Totales	1,837,266	2,289,548
Margen Operativo	25%	39%
Gastos Generales y Administrativos	402,738	456,093
Costos Financieros	781,417	811,030
Utilidad o Pérdida Neta	481,252	858,809
Acciones emitidas y en circulación	120,000	120,000
Utilidad o Pérdida por Acción	3.84	7.16
Depreciación y Amortización	124,889	120,668
Utilidades o pérdidas no recurrentes	0	0

**III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS**

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

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

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

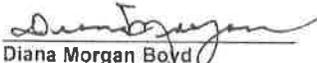
**V PARTE
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

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

**VI PARTE
DIVULGACIÓN**

Este informe de Actualización Trimestral estará disponible a los inversionistas y al público en general para ser consultado libremente en las páginas de internet (web sites) de la Superintendencia del Mercado de Valores SMV (www.supervalores.gob.pa) y de la Bolsa de Valores de Panama, S.A. (www.panabolsa.com).

FIRMA(S)


Diana Morgan Boyd
Apoderada

DM

JT

Green Tower Properties, Inc.

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

Informe del Contador Público Autorizado y Estados Financieros Interinos (No Auditados) al primer trimestre del período terminado al 31 de diciembre 2019.

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Informe del Contador y estados financieros 2019

Contenido	Página
Informe del Contador Público Autorizado	1
Estado de situación financiera	2
Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 - 29

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Señores

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

Hemos revisado los estados financieros intermedio de Green Tower Properties, Inc. (el Emisor), los cuales comprenden: el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, estado de ganancia o pérdida, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo por los tres meses terminados en esa fecha, así como un resumen de las principales políticas contables.

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


Lic. Daisy Freire
Contador Público Autorizado
No.6376-1999

21 de febrero de 2020.
Panamá, República de Panamá.

Green Tower Properties, Inc.

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

Estado de situación financiera**Por el período terminado el 31 diciembre de 2019**

(En balboas)

		2019	2019
	Notas	31 de diciembre (No Auditado)	30 de septiembre (Auditado)
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6,7	749,301	936,819
Cuentas comerciales por cobrar y otras	8	108,147	95,008
Cuentas por cobrar partes relacionadas	6	98,026	124
Otros activos	6, 11	392,112	104,849
Total de activos corrientes		<u>1,347,586</u>	<u>1,136,800</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	9	113,325,000	113,325,000
Mobiliario, maquinaria y equipo	10	3,892,526	4,017,415
Otros activos	6, 11	3,753,829	3,753,829
Total de activos no corrientes		<u>120,971,355</u>	<u>121,096,244</u>
Total de activos		<u>122,318,941</u>	<u>122,233,044</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	12	186,700	138,956
Cuentas por pagar partes relacionadas	6	32,548	6,828
Bonos por pagar	13	1,984,656	1,984,656
Otros pasivos	14	59,083	27,096
Total de pasivos corrientes		<u>2,262,987</u>	<u>2,157,536</u>
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar	13	48,396,426	48,892,590
Pasivo por impuesto diferido	17	3,457,150	3,457,150
Provisión para prestaciones laborales		15,358	-
Total de pasivos no corrientes		<u>51,868,934</u>	<u>52,349,740</u>
Total de pasivos		<u>54,131,921</u>	<u>54,507,276</u>
Patrimonio			
Acciones comunes	15	12,000,000	12,000,000
Impuesto complementario		(46,011)	(46,011)
Ganancias acumuladas		56,233,031	55,771,779
Total de patrimonio		<u>68,187,020</u>	<u>67,725,768</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>122,318,941</u>	<u>122,233,044</u>

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 período terminado el 31 diciembre de 2019**

(En balboas)

	Notas	Al 31 de diciembre de 2019		Al 31 de diciembre de 2018	
		Tres meses (No Auditado)	Tres meses (No Auditado)	Tres meses (No Auditado)	Tres meses (No Auditado)
Ingresos por alquileres	6	1,796,922	1,796,922	2,270,100	2,270,100
Otros ingresos		40,344	40,344	19,448	19,448
Salarios y otras remuneraciones		(66,970)	(66,970)	-	-
Gastos por depreciación	11	(124,889)	(124,889)	(120,668)	(120,668)
Costos financieros		(781,417)	(781,417)	(811,030)	(811,030)
Otros gastos	6,16	(402,738)	(402,738)	(456,093)	(456,093)
Ganancia antes del impuesto sobre la renta		461,252	461,252	901,757	901,757
Impuesto sobre la renta		-	-	(42,948)	(42,948)
Ganancia del período		461,252	461,252	858,809	858,809

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 cambios en el patrimonio**Por el período terminado el 31 diciembre de 2019**

(En balboas)

	<u>Notas</u>	<u>Acciones comunes</u>	<u>Impuesto complementario</u>	<u>Ganancias acumuladas</u>	<u>Total</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2018		12,000,000	(46,011)	53,549,520	65,503,509
Ganancia del período		-		858,809	858,809
Otras reservas		-		(47,263)	(47,263)
Impuesto complementario		-	-	(3,958)	(3,958)
Saldo al 31 de diciembre de 2018 (No Auditado)		<u>12,000,000</u>	<u>(46,011)</u>	<u>54,357,108</u>	<u>66,311,097</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2019		12,000,000	(46,011)	55,771,779	67,725,768
Ganancia del período		-	-	461,252	461,252
Saldo al 31 de diciembre de 2019 (No Auditado)		<u>12,000,000</u>	<u>(46,011)</u>	<u>56,233,031</u>	<u>68,187,020</u>

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 flujos de efectivo**Por el período terminado el 31 diciembre de 2019**

(En balboas)

		2019	2018
	Notas	31 de diciembre (No Auditado)	31 de diciembre (No Auditado)
Flujos de efectivo en las actividades de operación:			
Ganancia (pérdida) del período		461,252	858,809
Ajustes por:			
Costos financieros		781,417	811,030
Gastos por depreciación	10	124,889	120,668
Pérdida por deterioro de instrumentos financieros		-	(47,263)
Impuesto sobre la renta	17	-	42,948
Efectivo restringido	7	-	(99,143)
Provisión para reservas laborales		15,358	-
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Disminución en cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar		(13,139)	46,011
Aumento en cuentas por cobrar partes relacionadas		(97,902)	(63,388)
Aumento en otros activos		(287,264)	(1,419,767)
Aumento en cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar		47,744	15,213
(Aumento) disminución en otros pasivos		31,988	(797,942)
Efectivo proveniente de las actividades de operación		1,064,343	(532,824)
Intereses pagados		(781,417)	(811,030)
Impuesto sobre la renta pagado	17	-	(42,948)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de operación		282,926	(1,386,802)
Flujos de efectivo en las actividades de inversión:			
Adquisición de mobiliario, maquinaria y equipo	10	-	(11,480)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		-	(11,480)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Redención de bonos por pagar		(496,164)	(996,164)
Impuesto complementario		-	(3,958)
Financiamiento recibido (pagado) partes relacionadas		25,720	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(470,444)	(1,000,122)
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalente de efectivo		(187,518)	(2,398,404)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	6, 7	837,676	5,244,784
Efectivo y equivalente de efectivo al final del período	6, 7	650,158	2,846,380

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

DM

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 31 de diciembre de 2019

(En balboas)

1. Información general

Green Tower Properties, Inc., (la "Compañía") está organizada e incorporada de acuerdo con las leyes de la República de Panamá e inició operaciones en noviembre de 2004. La Compañía se dedica al negocio de bienes inmuebles.

Green Tower Properties, Inc. es propietaria de una torre que cuenta con 31 niveles, que incluye sótano, azotea, unidades de oficina, locales comerciales, depósitos y estacionamientos, ubicada en Costa del Este, ciudad de Panamá. La torre lleva el nombre de MMG Tower.

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)

2.1 Normas e interpretaciones adoptadas sin efectos sobre estados financieros

La compañía ha adoptado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a partir del 1 de octubre de 2019, y otras normas también efectivas a partir del 1 de octubre de 2019 que no tuvieron un efecto significativo sobre los Estados Financieros.

NIIF 16 - Arrendamientos

La NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos, ya sea como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros para el arrendatario. En su lugar, todos los arrendamientos son reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros bajo NIC 17. Los arrendamientos se miden al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento y se presentan ya sea como activos arrendados (activos por derecho de uso) o junto con inmuebles, mobiliario y equipo.

La NIIF 16 es efectiva para los periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada es permitida para entidades que también adopten la NIIF 15 - Ingresos de contratos con clientes.

La compañía no mantiene ningún tipo de arrendamiento, por lo que la adopción de esta norma no tiene impacto en los estados financieros.

Enmiendas a las CNIIF 23 - Incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos

La interpretación establece cómo determinar la posición tributaria contable cuando haya incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2019 (En balboas)

La interpretación requiere que la entidad:

- a. Determine si las posiciones tributarias inciertas son valoradas por separado o como un grupo; y
- b. Valore si es probable que la autoridad tributaria aceptará un tratamiento tributario incierto usado, o propuesto a ser usado, por una entidad en sus declaraciones de los impuestos a los ingresos:
 - Si es sí, la entidad debe determinar su posición tributaria contable consistentemente con el tratamiento tributario usado o planeado a ser usado en sus declaraciones de los impuestos a los ingresos.
 - Si es no, la entidad debe reflejar el efecto de la incertidumbre en la determinación de su posición tributaria contable.

Efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019.

La implementación de esta norma no tuvo impacto financiero en la compañía.

3. Políticas de contabilidad significativas

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

3.1 Estado de cumplimiento

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

3.2 Base de presentación

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

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

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio sea directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

El valor razonable para efectos de medición y/o revelación en estos estados financieros se determina sobre esa base.

3.3 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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 31 de diciembre de 2019

(En balboas)

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.

3.4 *Mobiliario, maquinaria y equipo*

El mobiliario y equipo se presentan al costo de adquisición, neto de la depreciación acumulada. 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 cargan a las operaciones corrientes y se calculan por el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los activos:

	Vida útil
Mobiliario	5 años
Maquinaria y equipo de infraestructura	15 años
Equipo de oficina	3 años
Equipo rodante	5 años

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

Se da de baja una partida de propiedades, planta y equipo al momento de su venta o cuando ya no se espera que surjan beneficios económicos futuros del uso continuado del activo. La ganancia o pérdida que surja de la venta o retiro de un elemento de propiedades, planta y equipo se determina como la diferencia entre los ingresos por las ventas y el importe en libros del activo, y se le reconoce en resultados.

3.5 *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. Todas las participaciones de la propiedad de la Compañía mantenidas según los arrendamientos operativos para ganar rentas o con el fin de obtener la apreciación del capital se contabilizan como propiedades de inversión y se miden usando el modelo de 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.

Green Tower Properties, Inc.

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

**Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2019**
(En balboas)

3.6 Instrumentos financieros

Políticas contables utilizadas a partir del 1 de octubre de 2018:

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.

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.

Durante 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 debe hacer sobre una base de instrumentos por instrumento.

Valor razonable con cambios en resultados (VRCR)

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

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; 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.

3.6.1 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.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2019 (En balboas)

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

3.6.2 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.

3.6.3 Deterioro de activos financieros

Los activos financieros, excepto aquellos medidos al valor razonable con cambios en ganancia o pérdida, son medidos por indicador de deterioro al final del período en que se informa. Los activos financieros son considerados deteriorados cuando existe una evidencia que, como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo financiero, el flujo de efectivo futuro estimado de esa inversión haya sido afectado.

La evidencia objetiva de deterioro debería incluir:

- Dificultades financieras significativa del emisor o contraparte; o
- Incumplimiento de contrato, tal como atrasos u omisión de pagos de intereses o de capital; o
- Se torna probable que el prestatario caiga en bancarrota o en una reorganización financiera.
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Con respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 requiere un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, en oposición al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y sus cambios en estas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha en la que se presente el informe para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no se necesita que ocurra un evento crediticio antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

Los requerimientos relacionados con el deterioro aplican para activos financieros medidos a costo amortizado, y valor razonable con cambios en otros resultados integrales (VRCORI) cuyo modelo de negocio tenga por objetivo la recepción de flujos contractuales y/o venta (al igual que para cuentas por cobrar de arrendamientos, compromisos de préstamos y garantías financieras).

En concordancia con NIIF 9 estima la Pérdida Crediticia Esperada (PCE) con base en el valor presente de la diferencia entre flujos de efectivo contractuales y flujos de efectivo esperados del instrumento. El monto de PCE será actualizado en cada fecha de presentación para reflejar los cambios en el riesgo de crédito de la cartera desde el reconocimiento inicial.

DM

D.F.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2019 (En balboas)

La Compañía mantiene cuentas por cobrar que corresponden a activos financieros que están sujetos al modelo de pérdida crediticia esperadas:

La Compañía aplica el enfoque simplificado IFRS9 para medir las pérdidas crediticias esperadas que utiliza una provisión por pérdida esperada de por vida para todas 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 de nuestra cartera de clientes.

Debido a que el modelo de pérdidas crediticias esperadas fue desarrollado para entidades financieras, la norma permite el aplicar modelos más simplificados para entidades no financieras, como la matriz de provisiones. La compañía implementó un modelo estadístico, "matriz de incobrabilidad" como recurso práctico, y permite la aplicación del modelo simplificado (toda la vida esperada del activo financiero). Para la construcción de las tasas de pérdidas esperadas, la compañía hace uso de juicio experto con base al conocimiento de su negocio en cuanto a las pérdidas reconocidas por el mismo.

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. La recuadros de los montos previamente dados de bajo se acreditan a la reserva.

3.7 Pasivos financieros

3.7.1 Clasificación como deuda

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

Otros pasivos financieros

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

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

3.7.2 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.

DM

D.F.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 31 de diciembre de 2019

(En balboas)

3.8 Reconocimiento de ingresos y gastos

3.8.1 Ingresos por alquiler

Los ingresos están presentados al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir.

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.

3.8.2 Intereses pagados

Los intereses pagados son reconocidos en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral 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.

3.9 Gastos

Todos los gastos son reconocidos en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral durante el período que se incurren.

3.10 Impuesto sobre la renta

3.10.1 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 y otro resultado integral, 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.

3.10.2 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.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son calculados a la tasa de impuesto que se espera apliquen al período 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.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 31 de diciembre de 2019

(En balboas)

4. Administración del riesgo de instrumentos financieros

4.1 Riesgo de crédito

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

4.2 Riesgo de flujos de efectivo sobre tasa de interés

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

4.3 Riesgo de liquidez

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

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.

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.

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:

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2019 (En balboas)

	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
Diciembre 2019					
Activos financieros					
Efectivo y equivalente de efectivo	749,301	-	-	-	749,301
Cuentas comerciales por cobrar	145,175	82,113	-	-	227,288
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	1,984,656	1,984,656	5,953,968	40,457,802	50,381,082
Posición neta	<u>(1,090,180)</u>	<u>(1,902,543)</u>	<u>(5,953,968)</u>	<u>(40,457,802)</u>	<u>(49,404,493)</u>
Septiembre 2019					
Activos financieros					
Efectivo y equivalente de efectivo	936,819	-	-	-	936,819
Cuentas comerciales por cobrar	157,986	56,163	-	-	214,149
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	1,984,656	1,984,656	5,953,968	40,953,966	50,877,246
Posición neta	<u>(889,851)</u>	<u>(1,928,493)</u>	<u>(5,953,968)</u>	<u>(40,953,966)</u>	<u>(49,726,278)</u>

El cuadro a continuación muestra los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros expuestos a tasa de interés de la Compañía reconocidos sobre la base de su vencimiento más cercano posible. Los flujos esperados de estos instrumentos pueden variar significativamente producto de estos análisis:

	Valor en libros	Flujos no descontados	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Diciembre 2019						
Pasivos financieros						
Bonos por pagar	50,381,082	70,580,973	3,961,356	4,868,185	13,907,426	47,844,006
Septiembre 2019						
Pasivos financieros						
Bonos por pagar	50,877,246	71,613,575	3,752,384	4,897,774	13,996,191	48,967,226

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2019 (En balboas)

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

	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
Diciembre 2019					
Activos financieros					
Efectivo y equivalente de efectivo	749,301	-	-	-	749,301
Cuentas comerciales por cobrar	145,175	82,113	-	-	227,288
Total	894,476	82,113	-	-	976,589
Pasivos financieros					
Bonos por pagar, neto	1,984,656	1,984,656	5,953,968	40,457,802	50,381,082
Total sensibilidad a tasa de interés	(1,090,180)	(1,902,543)	(5,953,968)	(40,457,802)	(49,404,493)
	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
Septiembre 2019					
Activos financieros					
Efectivo y equivalente de efectivo	936,819	-	-	-	936,819
Cuentas comerciales por cobrar	157,986	56,163	-	-	214,149
Total	1,094,805	56,163	-	-	1,150,968
Pasivos financieros					
Bonos por pagar, neto	1,984,656	1,984,656	5,953,968	40,953,966	50,877,246
Total sensibilidad a tasa de interés	(889,851)	(1,928,493)	(5,953,968)	(40,953,966)	(49,726,278)

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.

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.

DM

D.F.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2019 (En balboas)

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.

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

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

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

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

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

	Diciembre 2019		Septiembre 2019		
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Jerarquía del valor razonable
Activos financieros					
Efectivo y equivalente de efectivo	749,301	749,301	936,819	936,819	Nivel 3
Cuentas comerciales por cobrar	227,288	227,288	214,149	214,149	Nivel 3
Total de activos financieros	976,589	976,589	1,150,968	1,150,968	
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	50,381,082	52,482,858	50,877,246	49,418,713	Nivel 2

Green Tower Properties, Inc.

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

**Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)**

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.

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).

	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entradas principales
	2019	2018		
Activo no financiero				
Propiedades de inversión				
Propiedades de inversión	113,325,000	113,325,000	Nivel 3	Valor de apreciación según demanda

6. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

	Diciembre 2019	Septiembre 2019
Activos		
Efectivo y equivalente de efectivo: (a)		
MMG Bank Corporation	328,250	409,581
Cuentas por cobrar relacionadas: (b)		
MMG Bank Corporation	-	124
Emaphy Properties, S.A.	98,026	-
	98,026	124
Otros activos: (c)		
Upper East Development Corp.	3,717,000	3,717,000
Pasivos		
Cuentas por pagar relacionadas: (d)		
Morgan & Morgan	32,548	6,828

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros**por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019**

(En balboas)

	31 de diciembre de 2019		31 de diciembre de 2018	
	Tres meses	Tres meses	Tres meses	Tres meses
Ingresos por alquileres (e)				
Morgan & Morgan	B/. 519,680	B/. 519,680	B/. 552,238	B/. 552,238
MMG Bank Corp.	65,611	65,611	61,972	61,972
MMG Trust, S.A.	20,639	20,639	20,088	20,088
Upper East Development Corp.	8,172	8,172	7,934	7,934
Fundación Eduardo Morgan	356	356	789	789
Iam Services Corp. S.A.	225	225	225	225
Althia Capital Advisors Inc.	225	225	225	225
	<u>B/. 614,908</u>	<u>B/. 614,908</u>	<u>B/. 643,471</u>	<u>B/. 643,471</u>

	31 de diciembre de 2019		31 de diciembre de 2018	
	Tres meses	Tres meses	Tres meses	Tres meses
Gastos Administrativos (f)				
Morgan & Morgan	B/. 3,044	B/. 3,044	B/. 25,698	B/. 25,698
MMG Bank Corp.	13,125	13,125	6,875	6,875
	<u>B/. 16,169</u>	<u>B/. 16,169</u>	<u>B/. 32,573</u>	<u>B/. 32,573</u>

- (a) El efectivo y equivalente de efectivo con partes relacionadas son producto de cuentas bancarias corrientes, no devengan intereses, ni tienen fecha de vencimiento.
- (b) Las cuentas por cobrar con partes relacionadas son producto de servicios administrativos y alquileres, no devengan intereses y vencen a 30 días.
- (c) Los otros activos corresponden al primer abono del contrato de promesa de compra y venta de locales comerciales y estacionamientos entre Green Tower Properties, Inc. y Upper East Development Cop., por un total de B/.12,390,000. (Véase Nota 18).
- (d) Las cuentas por pagar con partes relacionadas son producto de servicios legales y administrativos, no devengan intereses y vencen en 90 días.
- (e) Los ingresos corresponden a servicios de alquileres, avalados por contratos con vencimiento promedio a 10 años.
- (f) Otros gastos corresponden a honorarios profesionales por servicios administrativos, legales, financieros.

DM

D.F.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2019 (En balboas)

7. Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre de 2019 se detalla a continuación:

	Diciembre 2019	Septiembre 2019
Cuentas de ahorro	421,051	527,238
Cuentas corrientes	328,250	409,581
Total	749,301	936,819
Menos:		
Efectivo restringido	99,143	99,143
Efectivo y depósitos en bancos para propósitos del estado de flujos de efectivo	650,158	837,676

Garantía colateral:

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía mantiene fondos pignorados por el monto B/.99,143 correspondiente 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.

8. Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 diciembre se detalla a continuación:

	Diciembre 2019	Septiembre 2019
Comerciales	227,288	214,149
Provisión para cuentas incobrables	(139,141)	(139,141)
	88,147	75,008
Otras cuentas por cobrar	20,000	20,000
	108,147	95,008

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 esta.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros**por el período terminado el 31 de diciembre de 2019**

(En balboas)

Al 31 de diciembre de 2019, las cuentas por cobrar comerciales se detallan a continuación:

	Diciembre 2019	Septiembre 2019
Corriente	45,869	52,429
31 a 90 días	9,898	10,225
Más de 90 días	<u>171,521</u>	<u>151,495</u>
	<u>227,288</u>	<u>214,149</u>

El movimiento para cuentas incobrables es el siguiente:

	Diciembre 2019	Septiembre 2019
Saldo al inicio del año	139,141	26,472
Provisión del período	-	2,511
Efecto de adopción de NIIF 9	-	<u>110,158</u>
Saldo al final del año	<u>139,141</u>	<u>139,141</u>

Sobre la base de provisiones para pérdidas al 31 de diciembre de 2019, la provisión para cuentas por cobrar de dudoso cobro fue determinada como sigue para las cuentas por cobrar:

31 de diciembre de 2019

<u>Rango mora</u>	<u>Valor cartera</u>	<u>Valor provisión</u>	<u>%</u>
0	39,449	197	0.50%
61-90	574	146	25.42%
91-120	292	78	27.03%
> 365	<u>186,973</u>	<u>166,574</u>	<u>100.00%</u>
Total	<u>227,288</u>	<u>166,995</u>	

30 de septiembre de 2019

<u>Rango mora</u>	<u>Valor cartera</u>	<u>Valor provisión</u>	<u>%</u>
0	52,428	258	0.49%
1-30	328	25	7.98%
181-365	3,311	1,174	35.48%
> 365	<u>158,082</u>	<u>137,684</u>	<u>100%</u>
Total	<u>214,149</u>	<u>139,141</u>	

DM

D.F.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2019 (En balboas)

9. Propiedades de inversión

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

	Diciembre 2019	Septiembre 2019
Valor razonable		
Propiedades de inversión terminadas	<u>113,325,000</u>	<u>113,325,000</u>
	Diciembre 2019	Septiembre 2019
Saldo al inicio del año	113,325,000	113,325,000
Adiciones	-	24,354
(Pérdida) ganancia en avalúo de propiedades	-	(24,354)
Saldo al final del año	<u>113,325,000</u>	<u>113,325,000</u>

El valor razonable de las propiedades, se ha clasificado como un valor razonable Nivel 3 sobre la base de la técnica de valoración y variables no observables significativas usadas, en apego a las Normas Internacionales de Valuación.

9.1 Medición del valor razonable de las propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 31 de diciembre 2019 se obtuvo a través de un avalúo realizado por Panamericana de Avalúos, S.A., valuadores independientes no relacionados con la Compañía. Panamericana de Avalúos, S.A., 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.

El valor razonable de la propiedad de inversión de B/.113,325,000 (2018: B/.113,325,000), se ha clasificado como un valor razonable Nivel 3 sobre la base de la técnica de valoración y variables no observables significativas usadas, en apego a las Normas Internacionales de Valuación.

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.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2019 (En balboas)

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.

Enfoque de valor de liquidación o de venta rápida

El importe que en términos razonables se podrían obtener por la venta del bien dentro de un marco temporal demasiado corto para satisfacer el mercado temporal de comercialización adecuado exigido en la definición de Valor de Mercado. No obstante, para este caso en particular se consideraron las características de la propiedad y las condiciones actuales de mercado donde existe una sobre oferta de oficinas.

El valor razonable de la propiedad se determinó mediante el valor de venta rápida, este valor es el resultado de una ponderación entre los enfoques de capitalización de renta y análisis comparativo, considerando que el mismo refleja de mejor forma el valor razonable de la propiedad.

La diferencia entre el costo y el valor razonable se reconoce en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, al 30 de septiembre de 2019, hubo cambios en el valor razonable por B/.24,354. (2018: B/.9,832,916).

Para determinar el valor razonable se utilizaron los arrendamientos mensuales por precio del mercado, considerando las diferencias en la ubicación y factores particulares tales como fachada.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros**por el período terminado el 31 de diciembre de 2019**

(En balboas)

10. Mobiliario, maquinaria y equipo

El mobiliario, maquinaria y equipo se detalla a continuación:

Diciembre 2019	Mobiliario	Maquinaria y equipo	Total
Costo			
Saldo al inicio del año	467,022	6,108,475	6,575,497
Adiciones	-	-	-
Saldo al final del período	467,022	6,108,475	6,575,497
Depreciación acumulada			
Saldo al inicio del año	228,467	2,329,615	2,558,082
Gasto del período	23,081	101,808	124,889
Saldo al final del período	251,548	2,431,423	2,682,971
Valor en libros	215,474	3,677,052	3,892,526
Septiembre 2019			
Costo			
Saldo al inicio del año	320,746	6,108,475	6,429,221
Adiciones	146,276	-	146,276
Saldo al final del año	467,022	6,108,475	6,575,497
Depreciación acumulada			
Saldo al inicio del año	141,960	1,922,383	2,064,343
Adiciones	86,507	407,232	493,739
Saldo al final del año	228,467	2,329,615	2,558,082
Valor en libros	238,555	3,778,860	4,017,415

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2019 (En balboas)

11. Otros activos

Los otros activos al 31 de diciembre de 2019, se resumen a continuación:

	Diciembre 2019	Septiembre 2019
Corrientes:		
Adelanto a proveedores	315,290	-
Impuesto sobre la renta anticipado	76,822	76,822
Impuesto de inmueble anticipado	-	4,337
Otros	-	23,690
	<u>392,112</u>	<u>104,849</u>
No corrientes:		
Adelanto a compra de activo (Véase Nota 6)	3,717,000	3,717,000
Obras de arte al costo	36,829	36,829
	<u>3,753,829</u>	<u>3,753,829</u>

12. Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre 2019, se resumen a continuación:

	Diciembre 2019	Septiembre 2019
Cuentas comerciales por pagar	22,412	5,400
Servicios públicos por pagar	150,648	115,428
Honorarios por pagar	13,640	18,128
	<u>186,700</u>	<u>138,956</u>

13. Bonos por pagar

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

La nueva 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 en base a 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.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2019 (En balboas)

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:

	Diciembre 2019	Septiembre 2019
Emisión pública - Serie A con tasa de interés de 6% y vencimiento en septiembre 2027	35,500,000	36,000,000
Emisión pública - Serie B con tasa de interés de 6.25% y vencimiento en septiembre 2027	15,000,000	15,000,000
Total de bonos por pagar	50,500,000	51,000,000
Más:		
Ingreso diferido por prima	103,507	106,846
Menos:		
Costo de emisión de deuda	222,425	229,600
	<u>50,381,082</u>	<u>50,877,246</u>
Porción corriente	1,984,656	1,984,656
Porción no corriente	48,396,426	48,892,590
	<u>50,381,082</u>	<u>50,877,246</u>

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

	Diciembre 2019	Septiembre 2019
Año 2020	1,500,000	1,500,000
Año 2021	2,000,000	2,000,000
Año 2022	2,000,000	2,000,000
Año 2023	2,000,000	2,000,000
Más de 5 años	43,000,000	43,500,000
Total de pagos futuros	50,500,000	51,000,000

Green Tower Properties, Inc.

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

**Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)**

El detalle de los costos de emisión diferidos se presenta a continuación:

	Diciembre 2019	Septiembre 2019
Saldo neto al inicio del año	229,600	258,300
Amortización del año	(7,175)	(28,700)
	<u>222,425</u>	<u>229,600</u>

El detalle de los ingresos de emisión diferidos se presenta a continuación:

	Diciembre 2019	Septiembre 2019
Saldo neto al inicio del año	106,846	120,202
Amortización del año	(3,339)	(13,356)
	<u>103,507</u>	<u>106,846</u>

14. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos al 31 de diciembre de 2019 se resume a continuación:

	Diciembre 2019	Septiembre 2019
Impuestos de ITBMS por pagar	26,865	27,096
Reservas por pagar	25,041	-
Retenciones por pagar	7,177	-
	<u>59,083</u>	<u>27,096</u>

15. Acciones comunes

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2019 (En balboas)

16. Otros gastos

Al 31 de diciembre de 2019, los otros gastos se resumen a continuación:

	31 de diciembre de 2019		31 de diciembre de 2018	
	Tres Meses	Tres Meses	Tres Meses	Tres Meses
Reparaciones y mantenimiento	268,482	268,482	312,480	312,480
Honorarios profesionales	75,338	75,338	78,989	78,989
Electricidad	18,477	18,477	26,244	26,244
Incentivos	12,200	12,200	12,500	12,500
Aseo y limpieza	12,085	12,085	10,450	10,450
Impuestos	6,512	6,512	4,337	4,337
Atenciones y cortesías	5,370	5,370	6,955	6,955
Teléfono, cable e internet	1,633	1,633	1,397	1,397
Suscripciones y membresías	1,250	1,250	1,296	1,296
Accesorios y útiles de oficina	1,198	1,198	1,269	1,269
Certificaciones y Registro Público	139	139	176	176
Otros gastos	54	54	-	-
	<u>402,738</u>	<u>402,738</u>	<u>456,093</u>	<u>456,093</u>

17. 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 2019, 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 exentas 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.

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, solicito la no aplicación del cálculo alternativo del impuesto sobre la renta (CAIR) a la Dirección General de Ingresos, según Parágrafo 1 del Artículo No.699 del Código Fiscal para el año fiscal

Green Tower Properties, Inc.

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

**Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2019**

(En balboas)

terminado el 30 de septiembre, por lo cual no ha efectuado el registro del impuesto por el método del CAIR y ha estimado impuesto sobre la renta por el método tradicional en B/.43,400

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 y otro resultado integral, con el impuesto mostrado en dicho estado:

	Diciembre 2019	Diciembre 2018
Corriente	-	42,948
	-	42,948
 <i>Cálculo de impuesto causado por renta presuntiva</i>		
	Diciembre 2019	Diciembre 2018
Método tradicional		
Ganancia (pérdida) financiera antes de impuesto sobre la renta	461,252	901,757
Menos:		
Depreciación del edificio método de costo	(546,850)	(545,896)
Ingresos exentos	(3,339)	(19,448)
Beneficio de arrastre de pérdida	-	(171,795)
Más: costos y gastos no deducibles	9,050	7,175
(Pérdida) Ganancia neta	(79,887)	171,793
Impuesto causado	-	42,948

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

	Diciembre 2019	Septiembre 2019
Impuesto diferido pasivo, al inicio del año	3,457,150	3,464,325
Más:		
Diferencias temporales por gastos diferidos	-	(7,175)
Impuesto diferido pasivo, al final del año	3,457,150	3,457,150

La Compañía determinó el impuesto a la ganancia de capitales sobre bienes inmuebles en el caso de no giro normal de negocio, de acuerdo con el artículo 701 literal a) del código fiscal vigente a la fecha, cuando la

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 31 de diciembre de 2019

(En balboas)

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.

18. Compromisos adquiridos y pasivo contingente

El 21 de diciembre de 2018, Green Tower Properties Inc. y Upper East Development suscribieron un contrato de promesa de compra y venta, para la compra de unidades de oficina, unidad comercial y estacionamientos por la suma de B/.12,390,000.

El contrato establece realizar un abono del 30% equivalente a B/.3,717,000 (este abono fue realizados en 4 pagos con fechas: 31 de diciembre de 2018; 18 de febrero 2019; 21 de febrero 2019 y 07 de mayo 2019); y cancelar el saldo del 70% equivalente a B/.8,673,000 dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha que obtenga el permiso de ocupación. En caso de que Green Tower Properties, Inc. desistiera de la compra está obligado a dar una indemnización a Upper East Development por el total del monto adelantado.

19. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Green Tower Properties, Inc., por el período terminado el 31 de diciembre de 2019, fueron aprobados por la Junta Directiva de la Compañía el 21 de febrero de 2020.

Panamá, 16 de Enero de 2020

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 31 de Diciembre de 2019, la siguiente información a saber:

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

Tipo de Garantía	No. Operación	Cantidad	Saldo / Valor de Mercado	Avaluadora	Fecha del Avalúo
Cuenta de Ahorros	50-333-00720-9	1	6,994.96	N/A	
Cuenta de Ahorros	50-333-00722-1	1	267,197.99	N/A	
Cuenta de Ahorros	50-333-00721-5	1	146,858.46	N/A	
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.	34	131,695,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	05-sep-18
Total			132,116,051.41		

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.	15/03/2020
Green Tower Properties Inc.	471493	Alcon Centroamerica,S.A.	21/09/2023
Green Tower Properties Inc.	471493	CIFI	18/07/2021
Green Tower Properties Inc.	471473	Coffee Roasters Unidos, S.A.	15/08/2024
Green Tower Properties Inc.	471492	Coworkings, S.A.	18/08/2021
Green Tower Properties Inc.	471489	CPM PANAMA, S.A.	23/08/2019
Green Tower Properties Inc.	471497, 471481, 471480	Huawei Technologies Panamá, S.A.	29/10/2021
Green Tower Properties Inc.	471498	Julius Baer Investments (Panamá)	01/03/2020
Green Tower Properties Inc.	471472	Marmila Investments, S.A.	01/01/2020
Green Tower Properties Inc.	471502	MMG Bank Corporation	01/12/2023
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.	471492	Nike	15/12/2019
Green Tower Properties Inc.	471493	Novartis Pharma (Logistics), Inc.	22/09/2023
Green Tower Properties Inc.	471491	Novo Nordisk Panamá, S.A.	03/02/2021
Green Tower Properties Inc.	471475, 471476	Panamá Vaults Corp.	15/12/2019
Green Tower Properties Inc.	471498	Pandora	09/11/2019
Green Tower Properties Inc.	471496	Productos Roché (Panama), S.A.	01/02/2021
Green Tower Properties Inc.	471478	Salón de Estética y Belleza Costa Del Este, S.A.	01/04/2022
Green Tower Properties Inc.	471488	Steel Case (AFD Contract Furniture Of Panama Inc.	15/02/2022
Green Tower Properties Inc.	471490	UBS Asesores	14/11/2022
Green Tower Properties Inc.	471478	Upper East Development Corp.	01/06/2021

- 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	31/05/2020

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

jun-19	sep-19	dic-19
274%	258%	261%

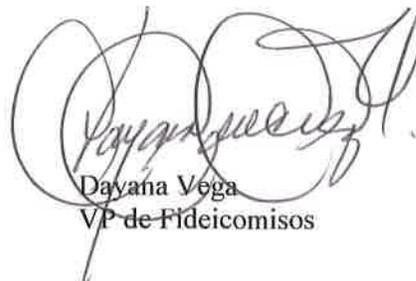
Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.



Yuriko Uno
Gerente Sr. de Operaciones Fiduciarias



Dayana Vega
VP de Fideicomisos

DM

DM
OK

Propletario	Detalle de Fincas	Descripción	Fecha de Vencimiento
Green Tower Properties Inc.	471492	Acino Latino-Americana, S.A.	15/03/2020
Green Tower Properties Inc.	471493	Alcon Centroamerica,S.A.	21/09/2023
Green Tower Properties Inc.	471493	CIFI	18/07/2021
Green Tower Properties Inc.	471473	Coffee Roasters Unidos, S.A.	15/08/2024
Green Tower Properties Inc.	471492	Coworkings, S.A.	18/08/2021
Green Tower Properties Inc.	471489	CPM PANAMA, S.A.	23/08/2019
Green Tower Properties Inc.	471497, 471481, 471480	Huawei Techonologies Panamá, S.A.	29/10/2021
Green Tower Properties Inc.	471498	Julius Baer Investments (Panamá)	01/03/2020
Green Tower Properties Inc.	471472	Marmila Investments, S.A.	01/01/2020
Green Tower Properties Inc.	471502	MMG Bank Corporation	01/12/2023
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.	471492	Nike	15/12/2019
Green Tower Properties Inc.	471493	Novartis Pharma (Logistics), Inc.	22/09/2023
Green Tower Properties Inc.	471491	Novo Nordisk Panamá, S.A.	03/02/2021
Green Tower Properties Inc.	471475, 471476	Panamá Vaults Corp.	15/12/2019
Green Tower Properties Inc.	471498	Pandora	09/11/2019
Green Tower Properties Inc.	471496	Productos Roche (Panama), S.A.	01/02/2021
Green Tower Properties Inc.	471478	Salón de Estética y Belleza Costa Del Este, S.A.	01/04/2022
Green Tower Properties Inc.	471488	Steel Case (AFD Contract Furniture Of Panama Inc.	15/02/2022
Green Tower Properties Inc.	471490	UBS Asesores	14/11/2022
Green Tower Properties Inc.	471478	Upper East Development Corp.	01/06/2021

- 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	31/05/2020

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

jun-19	sep-19	dic-19
274%	258%	261%

Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.



Yuriko Uno

Gerente Sr. de Operaciones Fiduciarias



Dayana Vega
VP de Fideicomisos

DM

DM
OK

Panamá, 10 de enero de 2020

Señores
GREEN TOWER PROPERTIES, INC
Ciudad.-

Ref.: Cobertura del Servicio de la Deuda

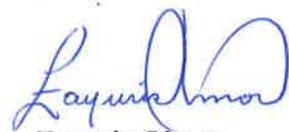
Estimados señores:

Por este medio **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**, actuando en su condición de Fiduciario tal y como fue establecido en el instrumento de Fideicomiso con fecha de 29 de noviembre de 2013 celebrado con **GREEN TOWER PROPERTIES, INC.** como fideicomitente, para la emisión pública de bonos corporativos por **US\$55,000,000.00** realizada por **GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**, notificamos conforme a lo dispuesto en la sección 4.5 Condiciones de Garantía, literal (b) Cobertura de Servicio de la Deuda, que los ingresos por cánones de arrendamiento es mayor a la cobertura de 1.25 veces el monto de Intereses y Capital de los siguientes dos (2) trimestres. Por lo anterior el Fideicomitente se encuentra en cobertura de Servicio de la Deuda.

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,
GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.


Rochilt Fernandez
Gerente de Fideicomisos


Zayuris Olmos
Oficial Jr. de Fideicomiso

DM

DM

Panamá, 16 de Enero de 2020

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, 31 de Diciembre de 2019, la siguiente información a saber:

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

Tipo de Garantía	No. Operación	Cantidad	Saldo / Valor de Mercado	Avaluadora	Fecha del Avalúo
Cuenta de Ahorros	50-333-00720-9	1	6,994.96	N/A	
Cuenta de Ahorros	50-333-00722-1	1	267,197.99	N/A	
Cuenta de Ahorros	50-333-00721-5	1	146,858.46	N/A	
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	34	131,695,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	05-sep-18
Total			132,116,051.41		

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:

GREEN TOWER PROPERTIES INC.

Ruc: 699126-1-468330 DV. 17



Panamá 28 febrero 2020

Superintendencia del Mercado de Valores de Panama

Por este medio hacemos entrega de los siguientes documentos de Green Tower Properties Inc.:

1. Formulario IN-T (Informe de trimestre 31 Diciembre 2019).
2. Estados Financieros al 31 Diciembre 2019.
3. Certificación del Fiduciario

Sin otro particular, y agradeciendo la atención que brinde a la presente, me suscribo,

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Juan Tejeira Levy".

Juan Tejeira Levy