

# GREEN TOWER PROPERTIES INC.

Ruc: 699126-1-468330 DV. 17



Panamá 27 Noviembre 2019

## 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 30 Septiembre 2019).
2. Estados Financieros al 30 Septiembre 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

REPUBLICA DE PANAMA  
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORESFORMULARIO IN-T  
INFORME DE ACTUALIZACION  
TRIMESTRALTrimestre terminado al 30 de Septiembre de 2019RAZON 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](mailto:diana.morgan@morimor.com)

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

Para el trimestre al 30 septiembre 2019, el Emisor registró una disminución en el total de sus activos, pasando de US\$123,401,022 al 30 de septiembre de 2018 a US\$122,232,683 al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2019 o 93% del total de activos a dicha fecha.

El índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) del Emisor es de 0.53 veces al 30 de junio de 2019, en diferencia con el 1.93 veces que presentaba para el 30 de septiembre de 2018.

Por el lado de los recursos líquidos del Emisor, el efectivo presentó una disminución ubicándose por los US\$936,819 al 30 de septiembre de 2019, cuando para el cierre a septiembre 2018 era por US\$5,244,784; lo que le representó una disminución del 82%.

**B. Recursos de Capital**

El total de pasivos, que al 30 de septiembre de 2019 era de US\$54,507,276 que financió el 45% de los activos del Emisor, mientras que el patrimonio US\$67,725,407 financió el 55% de los activos del Emisor.

El nivel de apalancamiento total (total de pasivos / total de patrimonio) del Emisor se mantuvo de 0.88 veces al 30 de septiembre de 2018 a 0.80 veces al 30 de septiembre de 2019. Igualmente para el periodo los pasivos a largo plazo pasaron de US\$54,841,571 al 30 de septiembre de 2018 a US\$52,349,740 al 30 de septiembre de 2019.

El patrimonio por US\$67,725,407 al 30 de septiembre 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 aumentaron de US\$7,426,840 al corte del 30 de septiembre de 2018 a \$7,822,287 al corte del 30 de septiembre de 2019, producto de aumento en alquileres por \$395,447.00

Los gastos del emisor están dados principalmente por reparación y mantenimiento de US\$1,174,341 para el periodo al 30 de septiembre de 2019 como de gastos de honorarios profesionales por US\$326,776 para el periodo. En total los gastos generales y administrativos al corte del 30 de septiembre 2019 fueron por un total de US\$1,650,525 aumentando frente a los gastos por US\$1,398,306 que evidenciaba a 30 de septiembre de 2018.

Para el periodo al 30 de septiembre de 2019, el Emisor presenta una ganancia por US\$2,443,899 contrario a las pérdidas reflejadas para el corte al 30 de septiembre de 2018 por -\$7,281,893.

**D. Análisis de perspectivas**

Se proyecta un crecimiento de la economía panameña para el 2019 de entre un 5% a 5.6%, según afirman la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), la Cámara de Comercio e Industrias de Panamá y varios economistas locales.

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

**II. HECHOS O CAMBIOS DE IMPORTANCIA**

**A. Contratos de Arrendamiento**

Al cierre del trimestre terminado el 30 de 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, Nike Panama, Café Unido, Panama Vaults, Restaurante Bambu, Productos Roche Panama, Pandora Jewelry, Novo Nordisk, Huawei Technologies, C.O Workings, Steel Case, Acino Latlonamericano, CIFI, Novartis, Alcon, Duffort Holdings.

**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.

<b>BALANCE GENERAL</b>	<b>Trimestre al 30 septiembre 2019</b>	<b>Año Terminado Sept 2018</b>
Activo Circulante	1,136,439	5,674,315
Activos Totales	122,232,683	123,401,022
Pasivo Circulante	2,157,536	2,945,784
Deuda a Largo Plazo	52,349,740	54,841,571
Acciones Preferidas	0	0
Capital Pagado	12,000,000	12,000,000
Utilidades Retenidas	55,725,407	53,613,667
Patrimonio Total	67,725,407	65,613,667
<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>		
Deuda Fin / Patrimonio	0.77	0.83
Deuda Total / Capital Pagado	4.54	4.82
Deuda Total/Patrimonio	0.80	0.88
Capital de Trabajo	-1,021,097	2,728,531
Razón Corriente	0.53	1.92

<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA</b>	<b>Trimestre al 30 septiembre 2019</b>	<b>Trimestre al 30 septiembre 2018</b>
Ventas o Ingresos Totales	7,822,287	7,426,840
Margen Operativo	31%	-98 %
Gastos Generales y Administrativos	1,650,525	1,398,306
Costos Financieros	3,173,545	3,278,071
Utilidad o Pérdida Neta	2,443,899	-7,281,893
Acciones emitidas y en circulación	120,000	120,000
Utilidad o Pérdida por Acción	20.37	-60.68
Depreciación y Amortización	493,739	467,518
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)

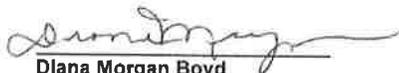
**V PARTE  
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

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 Services Adjunta)

**VI PARTE  
DIVULGACIÓN**

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

**FIRMA(S)**



**Diana Morgan Boyd  
Apoderada**

## **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 cuarto trimestre del periodo terminado al 30 de septiembre 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**

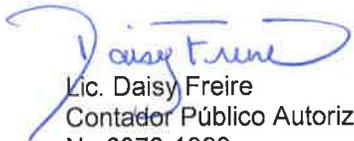
<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe del Contador Público Autorizado	1
Estado de situación financiera	2
Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 - 29

## 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 30 de septiembre de 2019, estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo por los doce 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

25 de noviembre de 2019  
Panamá, República de Panamá.

**Green Tower Properties, Inc.**

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

**Estado de situación financiera****por el año terminado el 30 de septiembre de 2019**

(En balboas)

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Notas</b>	<b>30 de Septiembre (No Auditado)</b>	<b>30 de Septiembre (Auditado)</b>
<b>Activos</b>			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7, 8	936,819	5,244,784
Cuentas comerciales por cobrar y otras	9	94,647	213,498
Cuentas por cobrar partes relacionadas	7	124	66,523
Otros activos	12	104,849	149,510
<b>Total de activos corrientes</b>		<u>1,136,439</u>	<u>5,674,315</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	10	113,325,000	113,325,000
Mobiliario, maquinaria y equipo	11	4,017,415	4,364,878
Otros activos	7, 12	3,753,829	36,829
<b>Total de activos no corrientes</b>		<u>121,096,244</u>	<u>117,726,707</u>
<b>Total de activos</b>		<u>122,232,683</u>	<u>123,401,022</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
Pasivos corrientes:			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	13	138,956	109,829
Cuentas por pagar partes relacionadas	7	6,828	-
Bonos por pagar	14	1,984,656	1,984,656
Otros pasivos	15	27,096	851,299
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<u>2,157,536</u>	<u>2,945,784</u>
Pasivos no corrientes:			
Pasivo por impuesto diferido	18	3,457,150	3,464,325
Bonos por pagar	14	48,892,590	51,377,246
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<u>52,349,740</u>	<u>54,841,571</u>
<b>Total de pasivos</b>		<u>54,507,276</u>	<u>57,787,355</u>
<b>Patrimonio</b>			
Acciones comunes	16	12,000,000	12,000,000
Ganancias acumuladas		55,725,407	53,613,667
<b>Total de patrimonio</b>		<u>67,725,407</u>	<u>65,613,667</u>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u>122,232,683</u>	<u>123,401,022</u>

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

**Green Tower Properties, Inc.**

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

**Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral  
por el año terminado el 30 de septiembre de 2019**

(En balboas)

	Notas	Al 30 de septiembre 2019		Al 30 de septiembre 2018	
		Tres meses (No Auditado)	Doce meses (No Auditado)	Tres meses ( Auditado )	Doce meses ( Auditado )
Ingresos por alquileres	7	1,849,350	7,782,802	1,806,253	7,366,412
Otros ingresos		4,252	39,485	38,772	60,428
Gastos por depreciación	11	(126,417)	(493,739)	(118,203)	(467,518)
Costos financieros		(789,016)	(3,173,545)	(819,353)	(3,278,071)
Otros gastos	7,17	(389,075)	(1,650,525)	(405,384)	(1,398,306)
<b>Ganancia Operativa</b>		<b>549,094</b>	<b>2,504,478</b>	<b>502,085</b>	<b>2,282,945</b>
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	10	(24,354)	(24,354)	(9,832,916)	(9,832,916)
<b>Ganancia antes del impuesto sobre la renta</b>		<b>524,740</b>	<b>2,480,124</b>	<b>(9,330,831)</b>	<b>(7,549,971)</b>
Impuesto sobre la renta					
Corriente		(3,629)	(43,400)	3,766	(32,797)
Diferido		7,175	7,175	300,875	300,875
<b>Total de impuesto sobre la renta</b>	18	<b>3,546</b>	<b>(36,225)</b>	<b>304,641</b>	<b>268,078</b>
<b>Ganancia del período</b>		<b>528,286</b>	<b>2,443,899</b>	<b>(9,026,190)</b>	<b>(7,281,893)</b>

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 año terminado el 30 de septiembre de 2019  
(En balboas)**

	<u>Notas</u>	<u>Acciones comunes</u>	<u>Ganancias acumuladas</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2017</b>		12,000,000	60,895,745	72,895,745
Ganancia del año		-	(7,281,893)	(7,281,893)
Impuesto complementario		-	(185)	(185)
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2018 (Auditado)</b>		12,000,000	53,613,667	65,613,667
Ajuste por adopción de NIIF 9	6		(113,030)	(113,030)
Ganancia del año		-	2,443,899	2,443,899
Dividendos pagados	16	-	(219,129)	(219,129)
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2019 (No Auditado)</b>		<u>12,000,000</u>	<u>55,725,407</u>	<u>67,725,407</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 año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

	Notas	2019 30 de septiembre (No Auditado)	2018 30 de septiembre (Auditado)
<b>Flujos de efectivo en las actividades de operación:</b>			
Ganancia (pérdida) del año		2,443,899	(7,281,893)
Ajustes por:			
Costos financieros		3,173,545	3,278,071
Gastos por depreciación	11	493,739	467,518
Pérdida por deterioro de instrumento financieros		(113,030)	
(Pérdida) ganancia por revaluación de propiedades de inversión	10	24,354	9,832,916
Impuesto sobre la renta reconocido en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	18	36,225	(268,078)
Pérdida por deterioro reconocido en las cuentas por cobrar comerciales	9	-	26,472
Efectivo restringido	8	-	(99,143)
<b>Cambios netos en los activos y pasivos de operación:</b>			
Aumento en cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar		118,851	(89,951)
Disminución en cuentas por cobrar partes relacionadas		66,399	6,051
(Aumento) disminución en otros activos		(3,672,339)	301,022
Aumento en cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar		29,127	1,389
(Disminución) aumento en otros pasivos		(824,203)	128,366
<b>Efectivo proveniente de las actividades de operación</b>		<u>1,776,567</u>	<u>6,302,740</u>
Intereses pagados		(3,173,545)	(3,278,071)
Impuesto sobre la renta pagado	18	(43,400)	(32,797)
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>		<u>(1,440,378)</u>	<u>2,991,872</u>
<b>Flujos de efectivo en las actividades de inversión:</b>			
Adquisición de mobiliario, maquinaria y equipo	11	(146,276)	(108,091)
Adquisición de propiedad de inversión	10	(24,354)	(42,916)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión</b>		<u>(170,630)</u>	<u>(151,007)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Emisión (redención) de bonos por pagar		(2,484,656)	4,361,902
Impuesto complementario		-	(185)
Dividendos pagados		(219,129)	-
Financiamiento (pagado) recibido de partes relacionadas		6,828	(4,787,634)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento</b>		<u>(2,696,957)</u>	<u>(425,917)</u>
Aumento neto en efectivo y equivalente de efectivo		(4,307,965)	2,414,948
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	7, 8	<u>5,145,641</u>	<u>2,730,693</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	7, 8	<u>837,676</u>	<u>5,145,641</u>

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

DM

D.F.

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

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

### **Notas a los estados financieros**

**por el año terminado el 30 de septiembre 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 los estados financieros**

No hubo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) o Interpretaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF's), efectivas para el año que inició el 1 de octubre de 2018, que tuviera un efecto significativo sobre los estados financieros.

##### **2.2 Nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera emitidas, pero aún no son efectivas**

La Compañía no ha adoptado las siguientes normas e interpretaciones nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas.

###### 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 períodos 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 Administración se encuentra revisando el posible impacto de la aplicación de estas nuevas normas en los estados financieros.

###### Enmiendas a las CNIFF 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 año terminado el 30 de septiembre 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.

### **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 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.

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

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

### **Notas a los estados financieros**

**por el año terminado el 30 de septiembre de 2019**

(En balboas)

---

#### **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:

	<b>Vida útil</b>
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.

#### **3.6 Pasivos financieros**

##### **3.6.1 Clasificación como deuda**

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

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

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

### **Notas a los estados financieros**

**por el año terminado el 30 de septiembre de 2019**

(En balboas)

---

#### 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.

#### 3.6.2 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.

### **3.7 Reconocimiento de ingresos y gastos**

#### 3.7.1 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.

#### 3.7.2 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.

### **3.8 Gastos**

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

### **3.9 Impuesto sobre la renta**

#### 3.9.1 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.

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

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

### **Notas a los estados financieros**

**por el año terminado el 30 de septiembre de 2019**

(En balboas)

---

#### **3.9.2 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.

## **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.

## Green Tower Properties, Inc.

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

### Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

#### 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:

	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
<b>2019</b>					
<b>Activos financieros</b>					
Efectivo y equivalente de efectivo	936,819	-	-	-	936,819
Cuentas comerciales por cobrar	157,986	56,163	-	-	214,149
<b>Pasivos financieros</b>					
Bonos por pagar	2,000,000	2,000,000	6,000,000	41,000,000	51,000,000
<b>Posición neta</b>	<u>(905,195)</u>	<u>(1,943,837)</u>	<u>(6,000,000)</u>	<u>(41,000,000)</u>	<u>(49,849,032)</u>
	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
<b>2018</b>					
<b>Activos financieros</b>					
Efectivo y equivalente de efectivo	5,244,784	-	-	-	5,244,784
Cuentas comerciales por cobrar	229,473	10,497	-	-	239,970
<b>Pasivos financieros</b>					
Bonos por pagar	2,000,000	2,000,000	6,000,000	43,500,000	53,500,000
<b>Posición neta</b>	<u>3,474,257</u>	<u>(1,989,503)</u>	<u>(6,000,000)</u>	<u>(43,500,000)</u>	<u>(48,015,246)</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:

**Green Tower Properties, Inc.**

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

**Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 30 de septiembre de 2019**

(En balboas)

	Valor en libros	Flujos no descontados	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
<b>2019</b>						
<b>Pasivos financieros</b>						
Bonos por pagar	51,000,000	71,613,575	3,752,384	4,897,774	13,996,191	48,967,226
Total de pasivos financieros	51,000,000	71,613,575	3,752,384	4,897,774	13,996,191	48,967,226
<b>2018</b>						
<b>Pasivos financieros</b>						
Bonos por pagar	53,500,000	79,316,425	5,161,774	5,052,808	14,428,993	54,672,850
Total de pasivos financieros	53,500,000	79,316,425	5,161,774	5,052,808	14,428,993	54,672,850

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
<b>2019</b>					
<b>Activos financieros</b>					
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
<b>Pasivos financieros</b>					
Bonos por pagar, neto	2,000,000	2,000,000	6,000,000	41,000,000	51,000,000
Total	2,000,000	2,000,000	6,000,000	41,000,000	51,000,000
Total sensibilidad a tasa de interés	(905,195)	(1,943,837)	(6,000,000)	(41,000,000)	(49,849,032)
<b>2018</b>					
<b>Activos financieros</b>					
Efectivo y equivalente de efectivo	5,244,784	-	-	-	5,244,784
Cuentas comerciales por cobrar	229,473	10,497	-	-	239,970
Total	5,930,729	10,497	-	-	5,941,226
<b>Pasivos financieros</b>					
Bonos por pagar, neto	2,000,000	2,000,000	6,000,000	43,500,000	53,500,000
Total	2,000,000	2,000,000	6,000,000	43,500,000	53,500,000
Total sensibilidad a tasa de interés	3,474,257	(1,989,503)	(6,000,000)	(43,500,000)	(48,015,246)

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

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

### **Notas a los estados financieros**

**por el año terminado el 30 de septiembre de 2019**

(En balboas)

---

#### **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 de Morgan & Morgan y en su estructura de control interno.

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.

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.

**Green Tower Properties, Inc.**

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

**Notas a los estados financieros****por el año terminado el 30 de septiembre de 2019**

(En balboas)

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.

	2019		2018	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
<b>Activos financieros</b>				
Efectivo y equivalente de efectivo	936,819	936,819	5,244,784	5,244,784
Cuentas comerciales por cobrar	214,149	214,149	239,970	239,970
<b>Total de activos financieros</b>	<b>1,150,968</b>	<b>1,150,968</b>	<b>5,484,754</b>	<b>5,484,754</b>
<b>Pasivos financieros</b>				
Bonos por pagar	51,000,000	49,418,713	53,500,000	54,266,911

**Jerarquía del valor razonable**

2019	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>Activos financieros</b>				
Efectivo y equivalente de efectivo	936,819	-	-	936,819
Cuentas comerciales por cobrar	214,149	-	-	214,149
<b>Total de activos financieros</b>	<b>1,150,968</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,150,968</b>
<b>Pasivos financieros</b>				
Bonos por pagar	49,418,713	-	49,418,713	-

**Green Tower Properties, Inc.**

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

**Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 30 de septiembre de 2019  
(En balboas)****Jerarquía del valor razonable**

<b>2018</b>	<b>Total</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>
<b>Activos financieros</b>				
Efectivo y equivalente de efectivo	5,244,784	-	-	5,244,784
Cuentas comerciales por cobrar	239,970	-	-	239,970
<b>Total de activos financieros</b>	<b>5,484,754</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5,484,754</b>
<b>Pasivos financieros</b>				
Bonos por pagar	54,266,911	-	54,266,911	-

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).

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

## Green Tower Properties, Inc.

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

### Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

#### 6. Adopción de la NIIF 9 Instrumento Financieros

La adopción de la NIIF 9 requiere de la reclasificación y remediación de los activos financieros de la compañía basados en los modelos de negocios establecidos y en las características del flujo de efectivo contractual del activo financiero.

Los cambios en las políticas contables que resultan de la adopción de la NIIF 9 por lo general se aplicarán retrospectivamente, con excepción de lo siguiente:

La compañía adoptó la exención que le permite no re-expresar la información comparativa de períodos anteriores en lo que se refiere a los cambios de clasificación y medición (incluido el deterioro). Las diferencias en los importes en libros de los activos y pasivos financieros que resultan de la adopción de la NIIF 9 por lo general se reconocerán en las ganancias acumuladas y reservas al 1 de octubre de 2018.

Con fecha 1 de octubre de 2018, la compañía implementó la NIIF 9, Instrumentos Financieros. El impacto clave de la implementación se resume a continuación:

- La implementación de la NIIF 9 resultó en un aumento en la cuenta de provisión para cuentas de dudoso cobro de B/.113,030 como resultado de la introducción del nuevo modelo de pérdida de crédito esperada:
- El ajuste a la utilidad retenida al 1 de octubre de 2018 ascendió a B/.113,030.

La siguiente tabla proporciona una conciliación entre partidas individuales en el estado de situación financiera y categorías de instrumentos financieros:

	Valor en libros NIC 39 30 de septiembre 2018	Remediación	Valor en libros NIIF 9 01 de octubre 2018
<b>Activos</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,244,784	-	5,244,784
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	213,498	(113,030)	100,468
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	66,523	-	66,523
Otros activos	117,876,217	-	117,876,217
Total de activos	123,401,022	(113,030)	123,287,992
<b>Pasivos</b>			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	109,829	-	109,829
Bonos por pagar	53,361,902	-	53,361,902
Otros pasivos	4,315,624	-	4,315,624
Total de pasivos	57,787,355	-	57,787,355
<b>Patrimonio</b>			
Acciones comunes	12,000,000	-	12,000,000
Ajustes adopción NIIF 9	-	(113,030)	(113,030)
Utilidades no distribuidas	53,613,667	-	53,613,667
Total de Patrimonio	65,613,667	(113,030)	65,500,637
Total de pasivos y patrimonio	123,401,022	(113,030)	123,287,992

**Green Tower Properties, Inc.**

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

**Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 30 de septiembre de 2019  
(En balboas)****7. Saldos y transacciones con partes relacionadas**

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

	2019	2018
<b>Activos</b>		
Efectivo y equivalente de efectivo: (a)		
MMG Bank Corporation	409,581	4,490,426
Cuentas por cobrar relacionadas: (b)		
MMG Bank Corporation	124	-
Emaphy Properties, S.A.	-	55,205
Upper East Development Corp.	-	11,318
	<u>124</u>	<u>66,523</u>
Otros activos: (c)		
Upper East Development Corp.	3,717,000	-
<b>Pasivos</b>		
Cuentas por pagar relacionadas: (d)		
Morgan & Morgan	6,828	-

	30 de septiembre de 2019		30 de septiembre de 2018	
	Tres meses	Doce meses	Tres meses	Doce meses
<b>Ingresos por alquileres (e)</b>				
Morgan & Morgan	B/. 519,407	B/. 2,111,844	B/. 523,492	B/. 2,093,967
MMG Bank Corp.	65,581	257,746	61,972	247,887
MMG Trust, S.A.	20,406	81,191	20,087	80,345
Upper East Development Corp.	8,171	31,972	10,578	10,578
Fundación Eduardo Morgan	789	3,156	737	2,949
Iam Services Corp. S.A.	225	900	225	900
Althia Capital Advisors Inc.	329	1,004	-	-
	<u>B/. 614,908</u>	<u>B/. 2,487,813</u>	<u>B/. 617,091</u>	<u>B/. 2,436,626</u>

	30 de septiembre de 2019		30 de septiembre de 2018	
	Tres meses	Doce meses	Tres meses	Doce meses
<b>Gastos Administrativos ( f )</b>				
Morgan & Morgan	B/. 89,542	B/. 154,646	B/. 19,996	B/. 92,055
MMG Bank Corp.	13,125	52,500	6,875	27,500
	<u>B/. 102,667</u>	<u>B/. 207,146</u>	<u>B/. 26,871</u>	<u>B/. 119,555</u>

## Green Tower Properties, Inc.

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

### Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

- (a) La Compañía mantuvo depósitos a plazo fijo con MMG Bank Corporation, véase la Nota 7 los términos y condiciones.
- (b) Las cuentas por cobrar con partes relacionadas son producto de servicios administrativos y alquileres, no devengan intereses y vencen a 90 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

### 8. Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo al 30 de septiembre de 2019 se detalla a continuación:

	2019	2018
Cuentas de ahorro	527,238	754,258
Cuentas corrientes	409,581	2,040,526
Depósitos a plazo (*)	-	2,450,000
Total	<u>936,819</u>	<u>5,244,784</u>
Menos:		
Efectivo restringido	<u>99,143</u>	<u>99,143</u>
Efectivo y depósitos en bancos para propósitos del estado de flujos de efectivo	<u>837,676</u>	<u>5,145,641</u>

(\*) Para el periodo anterior la Compañía mantuvo un depósito a plazo fijo por un monto de B/.2,450,000 con una tasa de interés del 1.75%, con fecha de vencimiento el 4 de octubre de 2018, fue renovado por un monto de B/.2,350,000 con vencimiento el 04 de diciembre de 2018 a una tasa de interés de 2.16%, el cual fue cancelado en la fecha establecida.

#### Garantía colateral:

Al 30 de septiembre de 2019, la Compañía mantiene fondos pignorados por el monto B/.99,143 (2018: 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.

**Green Tower Properties, Inc.**

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

**Notas a los estados financieros****por el año terminado el 30 de septiembre de 2019**

(En balboas)

**9. Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar**

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Comerciales	214,149	239,970
Provisión para cuentas incobrables	(139,502)	(26,472)
	<u>74,647</u>	<u>213,498</u>
Otras cuentas por cobrar	20,000	-
	<u>94,647</u>	<u>213,498</u>

**9.1 Cuentas por cobrar comerciales**

El período promedio de crédito sobre los servicios prestados es de 90 días. La Compañía para el análisis de deterioro de las cuentas por cobrar hace un análisis tanto a nivel de activo específico como colectivo. Todas las cuentas por cobrar que individualmente son significativas, se evalúan para un posible deterioro específico. Las cuentas por cobrar que no sean individualmente significativas se evalúan colectivamente para un posible deterioro agrupando las cuentas por cobrar que tengan características de riesgo similares.

Al 30 de septiembre de 2019, las cuentas por cobrar comerciales se detallan a continuación:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Corriente	52,429	63,509
31 a 90 días	10,225	8,774
Más de 90 días	151,495	167,687
	<u>214,149</u>	<u>239,970</u>

El movimiento para cuentas incobrables es el siguiente:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldo al inicio del año	26,472	-
Provisión del año	-	26,472
Efecto de adopción de NIIF 9	113,030	-
Saldo al final del año	<u>139,502</u>	<u>26,472</u>

## Green Tower Properties, Inc.

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

### Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

Sobre la base de provisiones para pérdidas al 1 de octubre de 2018 (fecha de adopción de la NIIF 9) y al 30 de septiembre de 2019, la provisión para cuentas por cobrar de dudoso cobro fue determinada como sigue para las cuentas por cobrar:

#### 30 de septiembre de 2019

<u>Rango mora</u>	<u>Valor cartera</u>	<u>Valor provisión</u>	<u>%</u>
0	52,428	128	0.24%
1-30	328	14	4.20%
181-365	3,311	793	23.94%
> 365	158,082	138,567	100.00%
Total	214,149	139,502	

Para las cuentas por cobrar con morosidad mayor a 365 días se tienen depósitos en garantías por B/. 20,399.

#### 01 de octubre de 2018

<u>Rango mora</u>	<u>Valor cartera</u>	<u>Valor provisión</u>	<u>%</u>
0	47,785	115	0.24%
1-30	5,826	245	4.20%
31-60	2,354	277	11.75%
61-90	1,608	267	16.58%
91-120	5,222	945	18.10%
121-150	3,962	735	18.55%
151-180	5,163	1,086	21.03%
181-365	15,538	3,719	23.94%
> 365	152,512	132,113	100.00%
Total	239,970	139,502	

Para las cuentas por cobrar con morosidad mayor a 365 días se tienen depósitos en garantías por B/. 20,399.

## Green Tower Properties, Inc.

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

### Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

#### 10. Propiedades de inversión

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

	2019	2018
<b>Valor razonable</b>		
Propiedades de inversión terminadas	<u>113,325,000</u>	<u>113,325,000</u>
	2019	2018
Saldo al inicio del año	113,325,000	123,115,000
Adiciones	24,354	42,916
(Pérdida) ganancia en avalúo de propiedades	<u>(24,354)</u>	<u>(9,832,916)</u>
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.

#### 10.1 Medición del valor razonable de las propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 30 de septiembre 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., son miembros del Instituto de Valuaciones y Peritajes de Panamá (IVAPPAN.), y cuentan 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 sustitutos, 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

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

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

### **Notas a los estados financieros**

**por el año terminado el 30 de septiembre de 2019**

(En balboas)

---

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, no hubo cambios en el valor razonable. (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 año terminado el 30 de septiembre de 2019**

(En balboas)

**11. Mobiliario, maquinaria y equipo**

El mobiliario, maquinaria y equipo se detalla a continuación:

<b>2019</b>	<b>Mobiliario</b>	<b>Maquinaria y equipo</b>	<b>Total</b>
<b>Costo</b>			
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
<b>Depreciación acumulada</b>			
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
<b>2018</b>	<b>Mobiliario</b>	<b>Maquinaria y equipo</b>	<b>Total</b>
<b>Costo</b>			
Saldo al inicio del año	212,655	6,108,475	6,321,130
Adiciones	108,091	-	108,091
Saldo al final del año	320,746	6,108,475	6,429,221
<b>Depreciación acumulada</b>			
Saldo al inicio del año	81,674	1,515,151	1,596,825
Adiciones	60,286	407,232	467,518
Saldo al final del año	141,960	1,922,383	2,064,343
Valor en libros	178,786	4,186,092	4,364,878

## Green Tower Properties, Inc.

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

### Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

#### 12. Otros activos

Los otros activos al 30 de septiembre de 2019, se resumen a continuación:

	2019	2018
Corrientes:		
Impuesto sobre la renta anticipado	76,822	120,223
Impuesto de inmueble anticipado	4,337	4,337
Gastos pagados por anticipados	-	1,260
Otros	23,690	23,690
	<u>104,849</u>	<u>149,510</u>
No corrientes:		
Adelanto a Compra de activo (Véase nota 7)	3,717,000	-
Obras de arte al costo	36,829	36,829
	<u>3,753,829</u>	<u>36,829</u>

#### 13. Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar al 30 de septiembre 2019, se resumen a continuación:

	2019	2018
Cuentas comerciales por pagar	5,400	31,483
Servicios públicos por pagar	115,428	62,702
Honorarios por pagar	18,128	15,644
	<u>138,956</u>	<u>109,829</u>

#### 14. 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 año terminado el 30 de septiembre 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:

	2019	2018
Emisión pública - Serie A con tasa de interés de 6% y vencimiento en septiembre 2027	36,000,000	38,500,000
Emisión pública - Serie B con tasa de interés de 6.25% y vencimiento en septiembre 2027	15,000,000	15,000,000
<b>Total de bonos por pagar</b>	<b>51,000,000</b>	<b>53,500,000</b>
Más:		
Ingreso diferido por prima	106,846	120,202
Menos:		
Costo de emisión de deuda	229,600	258,300
	<u>50,877,246</u>	<u>53,361,902</u>
Porción corriente	1,984,656	1,984,656
Porción no corriente	48,892,590	51,377,246
	<u>50,877,246</u>	<u>53,361,902</u>

**Green Tower Properties, Inc.**

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

**Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 30 de septiembre de 2019**

(En balboas)

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Año 2019	-	2,000,000
Año 2020	1,500,000	2,000,000
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	43,500,000	43,500,000
<b>Total de pagos futuros</b>	<b>51,000,000</b>	<b>53,500,000</b>

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldo neto al inicio del año	258,300	287,000
Adiciones	-	-
Amortización del año	(28,700)	(28,700)
<b>Saldo neto al final del año</b>	<b>229,600</b>	<b>258,300</b>

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldo neto al inicio del año	120,202	133,558
Adiciones	-	-
Amortización del año	(13,356)	(13,356)
<b>Saldo neto al final del año</b>	<b>106,846</b>	<b>120,202</b>

**15. Otros pasivos**

El detalle de otros pasivos al 30 de septiembre de 2019 se resume a continuación:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Intereses de bonos por pagar (*)	-	818,548
Impuestos de ITBMS por pagar	27,096	32,751
	<b>27,096</b>	<b>851,299</b>

(\*) Los intereses que vencían el 02 de octubre de 2019 B/. 789,016 fueron cancelados el 30 de septiembre de 2019.

## Green Tower Properties, Inc.

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

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

#### 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 2019, se declaró y pagó dividendos por B/. 219,129; mediante acta del 12 de agosto de 2019 (2018: B/.0).

#### 17. Otros gastos

Al 30 de septiembre de 2019, los otros gastos se resumen a continuación:

	30 de septiembre 2019		30 de septiembre 2018	
	Tres Meses	Doce Meses	Tres Meses	Doce Meses
Reparaciones y mantenimiento	295,908	1,174,341	295,545	993,456
Honorarios profesionales	132,095	326,776	74,371	265,010
Electricidad	(71,741)	34,519	(7,357)	41,727
Aseo y limpieza	17,500	51,062	14,050	39,450
Impuestos	300	15,304	-	15,877
Incentivos	-	12,500	-	9,500
Atenciones y cortesías	11,301	22,462	308	610
Teléfono, cable e internet	1,909	5,637	1,791	5,377
Indemnizaciones a terceros	-	1,609	-	-
Accesorios y útiles de oficina	1,800	3,300	93	243
Certificaciones y Registro Público	-	1,463	99	476
Suscripciones y membresías	-	1,296	-	-
Seguros	-	146	13	29
Viáticos	3	39	-	80
Reserva de cuentas incobrables	-	-	26,471	26,471
Otros gastos	-	71	-	-
	<u>389,075</u>	<u>1,650,525</u>	<u>405,384</u>	<u>1,398,306</u>

#### 18. 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).

## Green Tower Properties, Inc.

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

### Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

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.

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, planea solicitar 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 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:

	2019	2018
Corriente	43,400	32,797
Impuesto diferido	(7,175)	(300,875)
	<u>36,225</u>	<u>(268,078)</u>

#### Cálculo de impuesto causado por renta presuntiva

	2019	2018
<b>Método tradicional</b>		
(Pérdida) ganancia financiera antes de impuesto sobre la renta	2,480,124	(7,549,971)
Menos:		
Depreciación del edificio método de costo	(2,185,835)	(2,179,921)
Ingresos exentos	(26,129)	(42,913)
Ingresos no gravables	(13,356)	(17,515)
Cambio valor razonable de la propiedad de inversión	24,354	9,832,916
Beneficio de arrastre de pérdida	(173,599)	(131,187)
Más: costos y gastos exentos	24,964	156,844
Más: costos y gastos no deducibles	43,075	62,934
	<u>173,598</u>	<u>131,187</u>
Ganancia (pérdida) neta	<u>43,400</u>	<u>32,797</u>
Impuesto causado		

## Green Tower Properties, Inc.

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

### Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

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

	2019	2018
Impuesto diferido pasivo, al inicio del año	3,464,325	3,765,200
Más:		
Propiedades de inversión revaluadas	-	(293,700)
Diferencias temporales por gastos diferidos	(7,175)	(7,175)
Impuesto diferido pasivo, al final del año	<u>3,457,150</u>	<u>3,464,325</u>

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

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

#### 19. 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. ( Véase la nota 7).

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.

#### 20. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Green Tower Properties, Inc., por el año terminado el 30 de septiembre de 2019, fueron aprobados por la Junta Directiva de la Compañía el 25 de noviembre de 2019.

\*\*\*\*\*

Panamá, 10 de Octubre de 2019

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 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	176,285.20	N/A	
Cuenta de Ahorros	50-333-00722-1	1	270,922.90	N/A	
Cuenta de Ahorros	50-333-00721-5	1	80,030.32	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
<b>Total</b>			<b>132,222,238.42</b>		

*AKIT*

*DM*

*JT*

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 Vencimien
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.	15/08/2021
Green Tower Properties Inc.	471497, 471481, 471480	Huawei Techonologies Panamá, S.A.	29/10/2021
Green Tower Properties Inc.	471498	Julius Baer Investments (Panamá)	30/09/2019
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.	01/04/2021
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

JT

DKIT  
DM

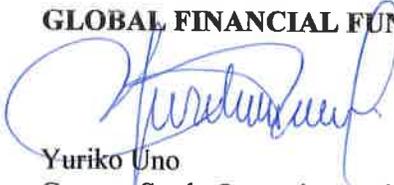
III. El Prospecto Informativo establece que el Valor de Mercado de los bienes inmuebles hipotecados al fideicomiso no debe ser menos al 135% del saldo insoluto a capital de los bonos emitidos y en circulación (Cobertura Inmobiliaria). La cobertura que resulta de dividir el valor de mercado de los bienes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

mar-19	jun-19	sep-19
272%	274%	258%

Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente,

**GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**



Yuriko Uno  
Gerente Sr. de Operaciones Fiduciarias



Dayana Vega  
VP de Fideicomisos

DM

JT

Panamá, 16 de octubre de 2019

Señores  
**GREEN TOWER PROPERTIES, INC**  
Ciudad.-

**Ref.: Cobertura del Servicio de la Deuda**

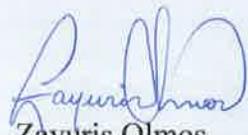
Estimados señores:

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.**

  
Dayana Vega  
VP de Fideicomisos

  
Zayuris Olmos  
Oficial Jr. de Fideicomiso