

GREEN TOWER PROPERTIES INC.

Ruc: 699126-1-468330 DV. 17



Panamá 30 diciembre 2020

Bolsa de Valores de Panama

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

1. Formulario IN-A (Informe anual año Octubre 2019 a Septiembre 2020).
2. Estados Financieros al 30 septiembre 2020 de Green Tower Properties Inc.
3. Estados Financieros al 30 septiembre 2020 del Fiduciario Global Financial Funds.
4. Declaración Jurada
5. Certificación del Fiduciario
6. Cobertura del Servicio de la Deuda

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

Atentamente,



Juan Tejeira Levy

REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES

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

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

FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACION
ANUAL

Año terminado al 30 de septiembre de 2020

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

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: *GREEN TOWER PROPERTIES INC*

VALORES QUE HA REGISTRADO: *BONOS INMOBILIARIOS*

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

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

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

PERSONA DE CONTACTO *DIANA MORGAN BOYD*

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

I PARTE

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

I. **INFORMACION DE LA COMPAÑÍA**

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

Las principales características del MMG Tower son:

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

ST

DH

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

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

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

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

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

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

A. Historia y Desarrollo de la Solicitante

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

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

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

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

El Emisor no ha declarado dividendos en el periodo fiscal 2020 (2019: B/. 219,219).

B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

El Pacto Social del Emisor incluye las siguientes características:

Contratos con Partes Relacionadas

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

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

Derechos de Voto

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

Derechos de los Tenedores de Acciones

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

Asambleas de Accionistas

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

Otros Derechos

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

Estatutos

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

Modificación de Capital

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

C. Descripción del Negocio

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

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

El MMG Tower es sede Morgan & Morgan, ocupa 5 pisos de oficinas y 2 locales comerciales con un total de 7,897.83 metros cuadrados. Por el espacio destinado a oficinas la firma Morgan & Morgan paga un canon de arrendamiento aproximado de \$25.00 el metro cuadrado (entre locales comerciales oficinas y depósitos). Los contratos de arrendamiento de Morgan & Morgan se establecieron por un periodo de diez (10) años renovables.

Igualmente, MMG Bank Corporation es dueño de 1 piso completo y 1 local comercial (Sucursal) sumando 1,815.82 metros cuadrados, adicional arrienda 815.29 metros cuadrados a un canon de

\$25 dólares por metro; que en conjunto representan un total de 2,631.11 metros cuadrados de ocupación.

Morgan & Morgan y MMG Bank Corporation ocupan 10,528 94 metros cuadrados del MMG Tower lo que equivale a 32% del total alquilable.

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

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

Morgan & Morgan y MMG Bank Corporation como parte relacionada del Emisor representan aproximadamente el 33% de los ingresos proyectados de alquiler ya contratados.

D. Estructura organizativa

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

E. Propiedades, Plantas y Equipos

Al 30 de septiembre de 2020 las propiedades, plantas y equipos, netos de depreciaciones y amortizaciones acumuladas, se conforma de la siguiente manera:

Al 30 de Septiembre de 2020	
Terrenos	US\$ 11,636,805
Edificio	US\$ 91,859,041
Mejoras	US\$ 2,199,154
Propiedades, Mobiliario y Equipos	US \$ 3,571,237

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

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

G. Información sobre tendencias

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

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

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Para el trimestre al 30 de septiembre 2020, 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\$114,729,437 al 30 de septiembre de 2020 debido principalmente a la disminución en el valor de mercado en propiedad de inversión.

El principal activo del Emisor constituyó el rubro de propiedad de inversión que asciende a US\$105,695,000 al 30 de septiembre de 2020 o 92% del total de activos a dicha fecha.

El Índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) del Emisor es de 0.48 veces al 30 de septiembre de 2020, 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\$935,503 al 30 de septiembre de 2020, cuando para el cierre a septiembre 2019 era por US\$936,819; lo que le representó una disminución del 0.1%.

A. Recursos de Capital

El total de pasivos, que al 30 de septiembre de 2020 era de US\$52,487,271 que financió el 46% de los activos del Emisor, mientras que el patrimonio US\$62,242,166 financió el 54% 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 0.84 veces al 30 de septiembre de 2020. Igualmente, para el periodo los pasivos a largo plazo pasaron de US\$52,349,740 al 30 de septiembre de 2019 a US\$50,152,010 al 30 de septiembre de 2020.

El patrimonio por US\$62,242,166 al 30 de septiembre de 2020, está concentrado principalmente en el capital pagado en un 19%, mientras que la utilidad acumulada representa el 81%.

B. Resultados de las Operaciones

Los ingresos del Emisor disminuyeron de US\$7,822,287 al corte del 30 de septiembre 2019 a \$7,084,074 al corte del 30 de septiembre de 2020, producto de un pago extraordinario en alquileres por \$332,378.36 registrado en diciembre 2018 y la disminución en otros ingresos como estacionamientos producto de la pandemia.

Los gastos del emisor están dados principalmente por reparación y mantenimiento de US\$915,580 para el periodo al 30 de septiembre de 2020 como de gastos de honorarios profesionales por US\$286,468 para el periodo. En total los gastos generales y administrativos al corte del 30 de septiembre 2020 fueron por un total de US\$1,641,188 disminuyendo frente a los gastos por US\$1,650,525 que evidenciaba a 30 de septiembre de 2019.

Para el periodo al 30 de septiembre de 2020, el Emisor presenta una pérdida por US\$5,477,871, producto de una disminución en el valor razonable en las propiedades de inversión, contrario a las ganancias reflejadas para el corte al 30 de septiembre de 2019 por \$2,441,388.

C. 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.

III. HECHOS O CAMBIOS DE IMPORTANCIA

A. Contratos de Arrendamiento

Al cierre del trimestre terminado el 30 de septiembre de 2020, 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, Steel Case, Acino Lationamericano, CIFI, Novartis, Alcon, Duffort Holdings, ICBC.

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

A. Identidad

1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

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

Diana Morgan Boyd – Director – Presidente(a)

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

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

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

Roberto Lewis Morgan – Director – Secretario

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

JT

DM

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

Luis Roberto Vallee Colomb - Director – Tesorero(a)

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

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

2. Empleados de Importancia

El Emisor actualmente no cuenta con empleados en posiciones no ejecutivas que se espera hagan contribuciones significativas al negocio del Emisor.

3. Asesores Legales

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

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

4. Auditores

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

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

5. Asesores Financieros

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

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

6. Designación por acuerdos o entendimientos

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

B. Compensación

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

C. Empleados

Al 30 de Septiembre de 2020, el Emisor tenía una planilla de 8 colaboradores.

D. Propiedad Accionaria

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

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

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

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

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

Al 30 de septiembre de 2020, el Emisor mantiene saldos y transacciones con compañías relacionadas las cuales se detallan a continuación:

	30 de septiembre 2020	30 de septiembre 2019
Cuentas por Cobrar		
MMG Bank	0	124
Emaphy Properties, S.A	0	0
Upper East Development Corp.	0	0
Total	0	124
Cuentas por Pagar		
Morgan & Morgan	8,240	6,828
Total	8,240	6,828

Las cuentas por cobrar y pagar con partes relacionadas son producto de servicios administrativos y alquileres, no devengan intereses y vencen a 90 días.

B. Interés de Expertos y Asesores

Los señores Roberto Lewis Morgan, Luis Roberto Vallee Colomb y Diana Morgan Boyd, Directores dignatarios del Emisor, también son socios y administradores de Morgan & Morgan, firma de abogados que ha sido contratada por el Emisor para prestar servicios legales relacionados con el registro de esta oferta pública de Bonos.

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

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

VI. TRATAMIENTO FISCAL

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

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. Resumen de la Estructura de Capitalización

1. Acciones y títulos de participación

Acciones y Títulos de Participación

Cantidad de acciones autorizadas	Cantidad de acciones emitidas y pagadas	Cantidad de acciones emitidas y no pagadas	Valor nominal por acción	Número de acciones suscritas y no pagadas
120,000	120,000	0	\$100	0

Conciliación de número de acciones en circulación

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

El Emisor tiene un capital autorizado de 120,000 acciones comunes nominativas con valor nominal de \$100 cada una. Todas las acciones se encuentran emitidas y en circulación. Al 30 de septiembre de 2020, el patrimonio total del Emisor es de US\$62,242,166. A continuación, presentamos el capital accionario del Emisor:

Capital Accionario

Clase de Acciones	Acciones Autorizadas	Acciones Emitidas	Valor Nominal US\$	Capital Pagado US\$
Acciones Comunes	120,000	120,000	\$100	\$12,000,000
Menos: Acciones en Tesorería	0	0	\$0	\$0
Total	120,000	120,000	\$100	\$12,000,000

2. Títulos de Deuda

El siguiente cuadro presenta la capitalización y endeudamiento del Emisor, al 30 de septiembre de 2020 y 30 de septiembre de 2019:

51

DM

Cifras Representadas en US\$		
	30 de septiembre 2020	30 de septiembre 2019
Pasivos y patrimonio		
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	194,434	138,956
Cuentas por pagar partes relacionadas	8,240	6,828
Ingresos Diferidos	91,125	-
Bonos por pagar	1,984,656	1,984,656
Otros Pasivos	56,806	27,096
Total de pasivos corrientes	2,335,261	2,157,536
Pasivos por impuesto diferidos	3,220,806	3,457,150
Provision para prestaciones laborales	23,270	-
Bonos por pagar	46,907,934	48,892,590
Total de pasivos no corrientes	50,152,010	52,349,740
Total de pasivos	52,487,271	54,507,276
Acciones Comunes	12,000,000	12,000,000
Impuesto Complementario	(51,742)	(46,011)
Ganancias acumuladas	50,293,908	55,771,779
Total Patrimonio	62,242,166	67,725,768
Total de pasivos y patrimonio	114,729,437	122,233,044

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Año Fiscal al cierre Sept 2020	Año Fiscal al cierre Sept 2019	Año Fiscal al cierre Sept 2018
Ventas o Ingresos	7,084,074	7,822,287	7,426,840
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	(7,638,961)	(24,354)	(9,832,916)
Margen Operativo	27%	31%	31%
Gastos Generales y Administrativos	1,587,137	1,653,036	1,398,306
Costos Financieros	3,062,909	3,173,545	3,278,071
Utilidad o Pérdida Neta	(5,477,871)	2,441,388	(7,281,893)
Acciones emitidas y en circulación	120,000	120,000	120,000
Utilidad o Pérdida por Acción	(45.65)	20.34	(60.68)
Depreciación y Amortización	509,282	493,739	467,518
Utilidades o pérdidas no recurrentes	0	0	0

BALANCE GENERAL	Año Fiscal al cierre Sept 2020	Año Fiscal al cierre Sept 2019	Año Fiscal al cierre Sept 2018
Activo Circulante	1,131,759	1,136,800	5,674,315
Activos Totales	114,729,437	122,233,044	123,401,022
Pasivo Circulante	2,335,261	2,157,536	2,945,784
Deuda a Largo Plazo	50,152,010	52,349,740	54,841,571
Acciones Preferidas	0	0	0
Capital Pagado	12,000,000	12,000,000	12,000,000
Impuesto Completario	(51,742)	(46,011)	(46,011)
Utilidades Retenidas	50,293,908	55,771,779	53,613,667
Total Patrimonio	62,242,166	67,725,768	65,613,667
RAZONES FINANCIERAS:			
Deuda Fin / Patrimonio	0.80	0.77	0.84
Deuda Total / Capital Pagado	4.37	4.54	4.82
Deuda Total / Patrimonio	0.84	0.80	0.88
Capital de Trabajo	(1,203,502)	(1,020,736)	2,728,531
Razón Corriente	0.48	0.53	1.93

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

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

IV PARTE GOBIERNO CORPORATIVO

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

Contenido mínimo	
1.	<p>Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica.</p> <p>Si. Se han incluido los siguientes 3 procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) Obligación de reunión de la Junta General de Accionistas al menos 1 vez al año. (b) Obligación de reunión de la Junta Directiva al menos 1 vez cada 6 meses. (c) Obligación de que los estados financieros anuales sean auditados por una firma de auditores externos de reconocido prestigio en la plaza. <p>Estas reglas de buen gobierno corporativo están basadas en los artículos 6,8 y 9 del Acuerdo 12 de 2003.</p>
2.	<p>Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:</p> <p>a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva.</p> <p>Si, la Junta General de Accionistas supervisa a la Junta Directiva y escoge su composición, según el artículo Décimo Segundo del Pacto Social.</p>

	<p>b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario.</p> <p>No.</p>
	<p>c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración.</p> <p>Si,</p>
	<p>d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos.</p> <p>Si.</p>
	<p>e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría.</p> <p>Si, se cuenta con el Comité de la Unidad Inmobiliaria y el Comité de Auditoría y Riesgos (CAR).</p>
	<p>f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones.</p> <p>La Junta Directiva debe tener, como mínimo, una reunión cada 6 meses y todas las reuniones quedan registradas en actas.</p>
	<p>g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información.</p> <p>Si.</p>
3.	<p>Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido.</p> <p>Nos adherimos al Código de Ética de la Organización.</p>
Junta Directiva	
4.	<p>Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:</p>
	<p>a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros.</p> <p>Si, a través de las reuniones de comité se presenta la información.</p>
	<p>b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones.</p> <p>No.</p>
	<p>c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa.</p> <p>Si,</p>
	<p>d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave.</p> <p>Si, anualmente se evalúa el desempeño de los ejecutivos claves.</p>
	<p>e. Control razonable del riesgo.</p> <p>Si, se cuentan con matrices y nos apoyamos el Departamento de Riesgos de la Entidad.</p>
	<p>f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa.</p> <p>Los estados financieros de la sociedad deberán ser auditados por auditores externos de reconocido prestigio en la plaza, según lo dispone el artículo Décimo Segundo del Pacto Social y así lo hacemos.</p>

	<p>g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades.</p> <p>Sí, se cuentan con pólizas de seguro para la protección de activos.</p>
	<p>h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica.</p>
	<p>i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica.</p> <p>La Junta Directiva administra y dirige los negocios de la sociedad, teniendo el control absoluto y la dirección plena de los mismos.</p>
5.	<p>Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales.</p> <p>Sí.</p>
Composición de la Junta Directiva	
6.	<p>a. Número de Directores de la Sociedad</p> <p>A la fecha la Junta Directiva está compuesta por 3 miembros, El Pacto Social permite que la composición de la Junta Directiva sea entre 3 y 5 miembros.</p>
	<p>b. Número de Directores Independientes de la Administración</p> <p>No hay.</p>
	<p>c. Número de Directores Independientes de los Accionistas</p> <p>No hay.</p>
Accionistas	
7.	<p>Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:</p>
	<p>a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica.</p>
	<p>b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica.</p>
	<p>c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica.</p>
	<p>d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica.</p>

	<p>e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica.</p>
	<p>f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica.</p>
Comités	
8.	<p>Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:</p> <p>Comité de Auditoría ; o su denominación equivalente</p> <p>SI.</p> <p>Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente</p> <p>SI</p> <p>Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente</p> <p>Nos apoyamos en el mecanismo que utiliza la Entidad.</p> <p>d. Otros:</p>
9.	<p>En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte?</p> <p>a. Comité de Auditoría</p> <p>SI.</p> <p>Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos.</p> <p>Se tiene el Comité de Auditoría y Riesgos (CAR).</p> <p>b. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave.</p> <p>Nos apoyamos en el mecanismo que utiliza la Entidad</p>
Conformación de los Comités	
10.	<p>Indique cómo están conformados los Comités de:</p> <p>a. Auditoría (número de miembros y cargo de quienes lo conforman, por ejemplo, 4 Directores -2 independientes- y el Tesorero).</p> <p>El CAR está conformado por los Directores de las Unidades o sus suplentes en caso de no poder asistir el principal e invitados como Auditoría, Riesgos, TI, Contabilidad y Cumplimiento.</p> <p>b. Cumplimiento y Administración de Riesgos</p> <p>Igual que el anterior</p> <p>c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave.</p> <p>Nos apoyamos con el mecanismo que utiliza la Entidad.</p>

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

ST

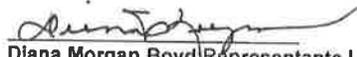
DH

**VI PARTE
DIVULGACIÓN**

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

FIRMA(S)

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


Diana Morgan Boyd | Representante Legal



Green Tower Properties, Inc.

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

Estados financieros por el año terminado al 30 de septiembre de 2020 e Informe de los Auditores Independientes del 30 de diciembre de 2020

"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 de los Auditores Independientes y estados financieros 2020

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Green Tower Properties, Inc.
Accionista y Junta Directiva

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **Green Tower Properties, Inc.** ("la Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2020, el estado de ganancia o pérdida, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, así como un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Green Tower Properties, Inc.** al 30 de septiembre de 2020 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

Base para la Opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen detalladamente en la sección de Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para los Contadores Profesionales (Código de Ética IESBA) y el Código de Ética Profesional para los Contadores Públicos Autorizados de Panamá (Capítulo V de la Ley 57 del 1 de septiembre de 1978), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética IESBA.

Párrafo de Énfasis

Llamamos la atención a la Nota 21 de los estados financieros, que describe la incertidumbre surgida por la posible afectación del COVID-19. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

Asuntos Claves de la Auditoría

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

Propiedades de Inversión

Véase la Nota 3.5 Propiedades de inversión y Nota 9 Propiedades de inversión en los estados financieros.

Asunto Clave de Auditoría

Las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2020 suman B/.105,695,000 representando el 92% de los activos de la Compañía.

Se requiere juicio significativo por parte de la Administración para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión. Para los propósitos de nuestra auditoría; identificamos la valoración de las propiedades de inversión como un asunto clave de auditoría debido a la importancia del saldo en los estados financieros en su conjunto, combinado con el juicio asociado con la determinación del valor razonable. La Compañía utiliza valuadores independientes para determinar anualmente los valores razonables de las propiedades de inversión.

Cómo el Asunto fue Abordado en Nuestra Auditoría

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

- a) Evaluamos los controles internos sobre el proceso de la valuación de las propiedades de inversión.
- b) Utilizamos nuestros propios especialistas para evaluar el trabajo del especialista externo, incluyendo:
 - (i) Su calificación y competencia en el mercado e independencia con la Compañía.
 - (ii) Relevancia y razonabilidad de sus observaciones y/o conclusiones y consistencia con otras evidencias de auditoría.
 - (iii) Los supuestos, insumos, método y modelos utilizados por el experto con propósito de los estados financieros de acuerdo con NIIF's.
 - (iv) Reproceso de las metodologías utilizadas por la Administración en la determinación del valor razonable.
- c) Hemos analizado críticamente las conclusiones arribadas por el experto.
- d) Hemos verificado que los registros realizados por la Administración fueran consistentes con las conclusiones arribadas.

Los resultados de nuestras pruebas fueron satisfactorios y hemos validado que la valuación de las propiedades de inversión es razonable.

Otra Información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información abarca el Informe de Actualización Anual, pero no incluye los estados financieros y el informe del auditor sobre los mismos.

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

Junto con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o que de otra manera parezca tener errores materiales. Si, con base en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay un error material en esta otra información, se requiere que informemos este hecho. No tenemos nada que informar sobre este tema.

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

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

Deloitte.

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

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

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error importante en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error importante que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones erróneas, o la violación del control interno.
- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la contabilización de situaciones de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre importante en relación con eventos o condiciones que puedan dar lugar a una duda significativa acerca de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que dirijamos la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida en la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido generales de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logren su presentación razonable.

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

Deloitte.

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

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

La Socia del compromiso de auditoría que origina este informe de auditoría emitido por un auditor independiente es Ladia Aguilera M.

The Deloitte logo is written in a cursive, handwritten style.

30 de diciembre de 2020
Panamá, República de Panamá

JT

DM

Green Tower Properties, Inc.

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

Estado de situación financiera**30 de septiembre de 2020**

(En balboas)

	Notas	2020	2019
Activos			
Activos corrientes:			
Depósitos a la vista en bancos	6,7	935,503	936,819
Cuentas comerciales por cobrar y otras	8	68,039	75,008
Cuentas por cobrar partes relacionadas	6	-	124
Otros activos	11	128,217	124,849
Total de activos corrientes		<u>1,131,759</u>	<u>1,136,800</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	9	105,695,000	113,325,000
Mobiliario, maquinaria y equipo	10	3,571,237	4,017,415
Otros activos	6, 11	4,331,441	3,753,829
Total de activos no corrientes		<u>113,597,678</u>	<u>121,096,244</u>
Total de activos		<u>114,729,437</u>	<u>122,233,044</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	12	194,434	138,956
Cuentas por pagar partes relacionadas	6	8,240	6,828
Ingresos diferidos		91,125	-
Bonos por pagar	13	1,984,656	1,984,656
Otros pasivos	14	56,806	27,096
Total de pasivos corrientes		<u>2,335,261</u>	<u>2,157,536</u>
Pasivos no corrientes:			
Pasivo por impuesto diferido	19	3,220,806	3,457,150
Provisión para prestaciones laborales	15	23,270	-
Bonos por pagar	13	46,907,934	48,892,590
Total de pasivos no corrientes		<u>50,152,010</u>	<u>52,349,740</u>
Total de pasivos		<u>52,487,271</u>	<u>54,507,276</u>
Patrimonio			
Acciones comunes	16	12,000,000	12,000,000
Impuesto complementario		(51,742)	(46,011)
Ganancias acumuladas		50,293,908	55,771,779
Total de patrimonio		<u>62,242,166</u>	<u>67,725,768</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>114,729,437</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 año terminado el 30 de septiembre de 2020**

(En balboas)

	Notas	2020	2019
Ingresos por alquileres	6	7,030,607	7,782,802
Otros ingresos		53,467	39,485
Salarios y otras remuneraciones	17	(277,546)	-
Gastos por depreciación	10	(509,282)	(493,739)
Costos financieros		(3,062,909)	(3,173,545)
Reversión (provisión) de cuentas incobrables	8.1	54,051	(2,511)
Otros gastos	6, 18	(1,363,642)	(1,650,525)
Ganancia operativa		<u>1,924,746</u>	<u>2,501,967</u>
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	9	<u>(7,638,961)</u>	<u>(24,354)</u>
(Pérdida) ganancia antes del impuesto sobre la renta		<u>(5,714,215)</u>	<u>2,477,613</u>
Impuesto sobre la renta:			
Corriente		-	(43,400)
Diferido		236,344	7,175
Total de impuesto sobre la renta	19	<u>236,344</u>	<u>(36,225)</u>
(Pérdida) ganancia del año		<u>(5,477,871)</u>	<u>2,441,388</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 cambios en el patrimonio
por el año terminado el 30 de septiembre de 2020
(En balboas)**

	Notas	Acciones comunes	Impuesto complementario	Ganancias acumuladas	Total
Saldo al 30 de septiembre de 2018		12,000,000	(46,011)	53,659,678	65,613,667
Ajuste por la adopción inicial de la NIIF 9	2.1	-	-	(110,158)	(110,158)
Saldo ajustado al 1 de octubre de 2018		12,000,000	(46,011)	53,549,520	65,503,509
Ganancia del año		-	-	2,441,388	2,441,388
Dividendos pagados	16	-	-	(219,129)	(219,129)
Saldo al 30 de septiembre de 2019		12,000,000	(46,011)	55,771,779	67,725,768
Pérdida del año		-	-	(5,477,871)	(5,477,871)
Impuesto complementario		-	(5,731)	-	(5,731)
Saldo al 30 de septiembre de 2020		12,000,000	(51,742)	50,293,908	62,242,166

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 2020

(En balboas)

	Notas	2020	2019
Flujos de efectivo en las actividades de operación:			
(Pérdida) ganancia del año		(5,477,871)	2,441,388
Ajustes por:			
Costos financieros		3,062,909	3,173,545
Gastos por depreciación	10	509,282	493,739
Transferencias de mobiliario, maquinaria y equipo	10	(2,031)	-
Pérdida por revaluación de propiedades de inversión	9	7,638,961	24,354
Impuesto sobre la renta	19	(236,344)	36,225
(Reversión de pérdida) por deterioro reconocido en las cuentas por cobrar comerciales	8.1	(54,051)	2,511
Provisión para prestaciones laborales		8,624	-
Pérdida en descarte de mobiliario, maquinaria y equipo		616	-
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Disminución en cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar		61,020	5,821
Disminución en partes relacionadas		1,536	73,227
Aumento en otros activos		(580,980)	(3,672,339)
Aumento en cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar		55,478	29,127
Aumento en ingresos diferidos		91,125	-
Aumento en provisión para prestaciones laborales		14,646	-
Aumento (disminución) en otros pasivos		29,710	(824,203)
Efectivo proveniente de las actividades de operación		5,122,630	1,783,395
Intereses pagados		(3,062,909)	(3,173,545)
Impuesto sobre la renta pagado	19	-	(43,400)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación		2,059,721	(1,433,550)
Flujos de efectivo en las actividades de inversión:			
Adquisición de mobiliario, maquinaria y equipo	10	(61,689)	(146,276)
Adquisición de propiedad de inversión	9	(8,961)	(24,354)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(70,650)	(170,630)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Redención de bonos por pagar		(1,984,656)	(2,484,656)
Impuesto complementario		(5,731)	-
Dividendos pagados	16	-	(219,129)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(1,990,387)	(2,703,785)
Disminución neto en depósitos a la vista en bancos		(1,316)	(4,307,965)
Depósitos a la vista en bancos al inicio del año	6, 7	837,676	5,145,641
Depósitos a la vista en bancos al final del año	6, 7	836,360	837,676

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.)

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2020

(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, interpretaciones y enmiendas que entran en vigencia en el período corriente

La Compañía ha adoptado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) a partir del 1 de octubre de 2019 y otras normas también efectivas a partir del 1 de enero de 2019 que no tuvieron un efecto significativo sobre los estados financieros.

NIIF 16 - Arrendamientos

Emitida en enero de 2016, esta nueva norma introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamientos contables para arrendadores y arrendatarios. Reemplazará las actuales normas para el tratamiento contable de los arrendamientos incluidas en la NIC 17 - Arrendamientos y las interpretaciones relacionadas.

Para realizar la distinción entre los arrendamientos y los contratos de servicios se basa en el control del cliente sobre el activo identificado. Para el arrendatario se elimina la distinción de los arrendamientos operativos (fuera de balance) y los arrendamientos financieros (en el estado de situación financiera) y se sustituye por un modelo en el que debe reconocerse un activo (derecho de uso) y su correspondiente pasivo para todos los arrendamientos (es decir, todo en el balance), excepto los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor.

El activo (derecho de uso) se mide inicialmente al costo y posteriormente se mide al costo (con ciertas excepciones) menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro, ajustadas para cualquier reevaluación del pasivo por arrendamiento. El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente por el valor presente de los pagos futuros por arrendamiento. Posteriormente, el pasivo por arrendamiento se ajusta a los pagos de intereses y arrendamientos, así como al impacto de las modificaciones de arrendamiento, entre otros. Además, la clasificación de los flujos de efectivo también se verá afectada ya que los pagos de arrendamiento operativo según la NIC 17 se presentan como flujos de efectivo operativos; mientras que en el modelo NIIF 16, los pagos de arrendamiento se dividirán en amortización al capital y una porción de intereses que se presentarán como flujo de efectivo de financiamiento y operación, respectivamente.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 incluye como requisitos contables para el arrendador los mismos que trae la NIC 17, es decir, continúa requiriendo que un arrendador clasifique un arrendamiento como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero.

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 2020

(En balboas)

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.

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.

En la realización de las actividades anteriores, se identificó que no hay impactos que generen modificaciones al reconocimiento del tratamiento de impuestos; por ende, no se tienen un efecto financiero por la implementación de la nueva norma en los estados financieros de la Compañía.

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

Las nuevas normas y modificaciones a las NIIF, así como las interpretaciones (CINIIF) que han sido publicadas en el período, pero que aún no han sido implementadas por la Compañía se encuentran detalladas a continuación: la Administración no espera que la adopción de estas normas tenga un impacto material en los estados financieros de la Compañía.

Norma	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 - Contratos de seguro	1 de enero de 2023
NIIF 10 y NIC 28 - (enmienda) venta de contribución de activos entre el inversionista y su asociada o negocio conjunto	Aún no se ha establecido
Enmienda a NIIF 3 - Definiciones de un negocio	1 de enero de 2020
Enmienda a NIC 1 y NIC 28 - Definiciones de material	1 de enero de 2020
Marco conceptual modificaciones a las referencias del marco conceptual en los estándares NIIF	1 de enero de 2020

NIIF 17 – Contratos de seguro

En mayo de 2016, el IASB emitió la NIIF 17 para reemplazar la NIIF 4. La contabilidad de los contratos de seguros requiere que las entidades separen los derivados implícitos especificados, se distingan componentes de inversión y las obligaciones de desempeño de los contratos de seguros para reconocer, presentar y revelar por separado los ingresos por seguros, los gastos de los servicios de seguros y los ingresos o gastos financieros de seguros. Sin embargo, se permite un método de medición simplificado para medir la cantidad relacionada con el servicio restante mediante la asignación de la prima durante el período de cobertura.

JT

DM

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 2020

(En balboas)

Esta NIIF es de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. Se permite la aplicación anticipada. La Administración no espera que la adopción de esta Norma tenga un impacto material en los estados financieros de la Compañía.

NIIF 10 - Estados financieros y NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.

La NIIF 10 requiere el reconocimiento completo de la utilidad o pérdida en la pérdida del control de la subsidiaria incluyendo la venta o contribución de la subsidiaria de negocio conjunto o asociada. Para abordar este conflicto, IASB ha emitido las enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28.

Enmienda a la NIIF 10 - Estados financieros

La enmienda a la NIIF 10 introduce una excepción a los requerimientos generales del reconocimiento pleno de la ganancia o pérdida en la pérdida del control sobre la subsidiaria. Si una controladora pierde el control de una subsidiaria que no contiene un negocio, como se define en la NIIF 3, como resultado de una transacción que involucra una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de la participación, la controladora determinará la ganancia o pérdida que procede de la transacción, incluyendo los importes anteriormente reconocidos en otro resultado integral, se reconocerá en el resultado del período de la controladora solo en la medida de las participaciones en esa asociada o negocio conjunto de otros inversores no relacionados con el inversor. La parte restante de la ganancia se eliminará contra el importe en libros de la inversión en esa asociada o negocio conjunto. Además, si la controladora conserva una inversión en la antigua subsidiaria y ésta es ahora una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de la participación, la controladora reconocerá la parte de la ganancia o pérdida que procede de la nueva medición a valor razonable de la inversión conservada en esa antigua subsidiaria en su resultado del período solo en la medida de las participaciones en la nueva asociada o negocio conjunto de otros inversores no relacionados con el inversor. La parte restante de esa ganancia se eliminará contra el importe en libros de la inversión conservada en la antigua subsidiaria.

Si la controladora conserva una inversión en la antigua subsidiaria que se contabiliza ahora de acuerdo con la NIIF 9, la parte de la ganancia o pérdida que procede de la nueva medición a valor razonable de la inversión conservada en la antigua subsidiaria se reconocerá en su totalidad en el resultado del período de la controladora.

Enmienda a la NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

Las ganancias o pérdidas procedentes de transacciones "ascendentes" y "descendentes" que involucran activos que no constituyen un negocio, como se define en la NIIF 3, entre una entidad (incluyendo sus subsidiarias consolidadas) y su asociada o negocio conjunto, se reconocerán en los estados financieros de la entidad sólo en la medida de las participaciones en la asociada o negocio conjunto de otros inversores no relacionados con el inversor. Son transacciones "ascendentes", por ejemplo, las ventas de activos de la asociada o negocio conjunto al inversor. Son transacciones "descendentes", por ejemplo, las ventas o aportaciones de activos del inversor a su asociada o negocio conjunto. Cuando las transacciones descendentes proporcionen evidencia de una reducción en el valor neto realizable de los activos a ser vendidos o aportados, o de un deterioro de valor de esos activos, las pérdidas se reconocerán totalmente por el inversor. Cuando las transacciones ascendentes proporcionen evidencia de una reducción en el valor neto realizable de los activos a ser comprados o de un deterioro de valor de esos activos, el inversor reconocerá su participación en esas pérdidas.

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 2020

(En balboas)

Modificaciones a NIIF 3 - Definición de un negocio

Las modificaciones aclaran que, mientras los negocios usualmente tienen salidas (outputs), las salidas no son requeridas para que una serie de actividades y activos integrados califiquen como un negocio. Para ser considerado como un negocio, una serie de actividades y activos adquiridos deben incluir, como mínimo, una entrada y un proceso sustancial que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de generar salidas.

Se provee de guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustancial ha sido adquirido.

Las modificaciones introducen una prueba opcional para identificar la concentración de valor razonable, que permite una evaluación simplificada de si una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un activo identificable único o un grupo de activos similares.

Las modificaciones se aplican prospectivamente a todas las combinaciones de negocios y adquisiciones de activos cuya fecha de adquisición sea en o después del primer período de reporte comenzado en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida. La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de las enmiendas en el futuro tenga un impacto en los estados financieros.

Modificaciones NIC 1 y NIC 8 - Definición de materialidad

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la NIC 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las Normas NIIFs. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad influyente para los usuarios se ha cambiado de "podrían influir" a "podría esperarse razonablemente que influyan".

La definición de materialidad en la NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la NIC 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

La modificación se aplicará prospectivamente para periodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida. La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de las enmiendas en el futuro tenga un impacto en los estados financieros.

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.

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 2020

(En balboas)

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.

3.4 Mobiliario, maquinaria y equipo

El mobiliario, maquinaria 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 incurrén.

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.

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 2020 (En balboas)

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.

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.

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 2020

(En balboas)

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 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 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, 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.

3.9.2 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.

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 2020

(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 año terminado el 30 de septiembre de 2020 (En balboas)

2020	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
Activos financieros					
Depósitos a la vista en bancos	935,503	-	-	-	935,503
Cuentas comerciales por cobrar	96,441	56,688	-	-	153,129
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	1,984,656	1,984,656	5,953,968	38,969,310	48,892,590
Posición neta	(952,712)	(1,927,968)	(5,953,968)	(38,969,310)	(47,803,958)

2019	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
Activos financieros					
Depósitos a la vista en bancos	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	(889,851)	(1,928,493)	(5,953,968)	(40,953,966)	(49,726,278)

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:

2020	Valor en libros	Flujos no descontados	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros						
Bonos por pagar	48,892,590	66,619,616	3,656,199	4,780,404	13,644,082	44,538,931

2019	Valor en libros	Flujos no descontados	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros						
Bonos por pagar	50,877,246	71,613,575	3,752,384	4,897,774	13,996,191	48,967,226

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.

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 2020
(En balboas)**

2020	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
Activos financieros					
Depósitos a la vista en bancos	935,503	-	-	-	935,503
Cuentas comerciales por cobrar	96,441	56,688	-	-	153,129
Total	1,031,944	56,688	-	-	1,088,632
Pasivos financieros					
Bonos por pagar, neto	1,984,656	1,984,656	5,953,968	38,969,310	48,892,590
Total sensibilidad a tasa de interés	(952,712)	(1,927,968)	(5,953,968)	(38,969,310)	(47,803,958)
2019					
	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
Activos financieros					
Depósitos a la vista en bancos	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. La Compañía se apoya en el uso del personal idóneo del Grupo Morgan & Morgan y en la estructura de control interno del grupo.

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

JT

DM

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 2020 (En balboas)

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.

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.

	2020		2019		
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Jerarquía del valor razonable
Activos financieros					
Depósitos a la vista en bancos	935,503	935,503	936,819	936,819	Nivel 3
Cuentas comerciales por cobrar	153,129	153,129	214,149	214,149	Nivel 3
Total de activos financieros	<u>1,088,632</u>	<u>1,088,632</u>	<u>1,150,968</u>	<u>1,150,968</u>	
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	<u>48,892,590</u>	<u>48,871,580</u>	<u>50,877,246</u>	<u>49,418,713</u>	Nivel 2

51

DM

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 2020

(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
	2020	2019		
Activo no financiero				
Propiedades de inversión				
Propiedades de inversión	105,695,000	113,325,000	Nivel 3	Valor de apreciación según demanda

JT

DM

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 2020
(En balboas)****6. Saldos y transacciones con partes relacionadas**

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

	2020	2019
Activos		
Depósitos a la vista en bancos: (a)		
MMG Bank Corporation	491,401	409,581
Cuentas por cobrar relacionadas: (b)		
MMG Bank Corporation	-	124
Otros activos: (c)		
Upper East Development Corp.	3,717,000	3,717,000
Pasivos		
Cuentas por pagar relacionadas: (d)		
Morgan & Morgan	8,240	6,828
Ingresos: (e)		
Ingresos por alquileres:		
Morgan & Morgan	2,078,367	2,111,844
MMG Bank & Corp.	263,046	257,746
MMG Trust, S.A.	82,889	81,191
Upper East Development Corp.	32,686	31,972
Fundación Eduardo Morgan	1,446	3,156
Althia Capital Advisors Inc.	196	1,004
Iam Services Corp. S.A.	225	900
	2,458,855	2,487,813
Gastos: (f)		
Otros gastos:		
Morgan & Morgan	68,941	154,646
MMG Bank & Corp.	52,650	52,500
	121,591	207,146

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

(b) 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 Corp., por un total de B/.12,390,000. (Véase Nota 20). Mediante adenda No. 1 al contrato de promesa de compra y venta se acuerda un plazo de 7 meses adicionales a la entrega de los bienes inmuebles. El plazo establecido será de 49 meses contados a partir del 06 de agosto de 2018.

JT

DM

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 2020 (En balboas)

- (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.

7. Depósitos a la vista en bancos

Los depósitos a la vista en bancos al 30 de septiembre de 2020 se detalla a continuación:

	2020	2019
Cuentas de ahorro	444,102	527,238
Cuentas corrientes	491,401	409,581
Total	935,503	936,819
Menos:		
Efectivo restringido	99,143	99,143
Depósitos a la vista en bancos para propósitos del estado de flujos de efectivo	836,360	837,676

Garantía colateral

Al 30 de septiembre de 2020, la Compañía mantiene fondos pignorados por el monto B/.99,143 (2019: 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 30 de septiembre se detalla a continuación:

	2020	2019
Comerciales	153,129	214,149
Provisión para cuentas incobrables	(85,090)	(139,141)
	68,039	75,008

8.1 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.

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 2020
(En balboas)**

Al 30 de septiembre de 2020, las cuentas por cobrar comerciales se detallan a continuación:

	2020	2019
Corriente	51,027	52,429
31 a 90 días	6,927	10,225
Más de 90 días	95,175	151,495
	<u>153,129</u>	<u>214,149</u>

El movimiento para cuentas incobrables es el siguiente:

	2020	2019
Saldo al inicio del año	139,141	26,472
(Reversión) provisión del año	(54,051)	2,511
Efecto de adopción de NIIF 9	-	110,158
Saldo al final del año	<u>85,090</u>	<u>139,141</u>

Sobre la base de provisiones para pérdidas esperadas al 30 de septiembre de 2020, la provisión para cuentas por cobrar de dudoso cobro fue determinada como sigue para las cuentas por cobrar:

30 de septiembre de 2020

<u>Rango mora</u>	<u>Valor cartera</u>	<u>Valor provisión</u>	<u>%</u>
0	51,027	449	0.88%
1-30	6,927	909	13.12%
61-90	6,927	2,824	40.77%
91-120	3,690	1,602	43.42%
121-150	4,006	1,865	46.55%
151-180	338	170	50.25%
181-365	23,794	20,851	54.06%
> 365	56,420	56,420	100.00%
Total	<u>153,129</u>	<u>85,090</u>	

ST

DM

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 2020 (En balboas)

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	26	7.98%
181-365	3,311	1,174	35.48%
> 365	158,082	137,683	100.00%
Total	214,149	139,141	

9. Propiedades de inversión

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

	2020	2019
Valor razonable		
Propiedades de inversión terminadas	105,695,000	113,325,000
	2020	2019
Saldo al inicio del año	113,325,000	113,325,000
Adiciones	8,961	24,354
Pérdida en avalúo de propiedades	(7,638,961)	(24,354)
Saldo al final del año	105,695,000	113,325,000

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 30 de septiembre 2020 se obtuvo a través de un avalúo realizado por Panamericana de Avalúos, S.A., valuadores independientes no relacionados con la Compañía, es miembro del Instituto de Valuaciones y Peritajes de Panamá (IVAPPAN), y cuenta con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas.

El valor razonable de la propiedad de inversión de B/.105,695,000 (2019: 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.

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 2020

(En balboas)

Enfoque comparativo

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

Enfoque de capitalización de rentas - valor sobre la renta

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

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 enfoque de venta rápida 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 Administración utiliza este enfoque para determinar el valor razonable de la propiedad.

La diferencia entre el costo y el valor razonable se reconoce en el estado de ganancia o pérdida, al 30 de septiembre de 2020, hubo cambios en el valor razonable por B/.7,638,961 (2019: B/.24,354).

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.

VARIABLES NO OBSERVADAS SIGNIFICATIVAS

- Precio por metro cuadrado del terreno es de B/.2,800 el m² (2019: B/.3,000 el m²), según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.
- El canon de arrendamiento promedio está entre B/.15 a B/.27.50 el m² (2019: B/.15 a B/.27.50 el m²), según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.
- La tasa de ocupación ponderada es 76% (2019: 76%).

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 2020 (En balboas)

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

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

<u>Descripción</u>	<u>Valor razonable al 30 de septiembre de 2020</u>	<u>Técnica de valuación</u>	<u>Insumos no observables</u>	<u>Cambios posibles en el insumo</u>	<u>Cambios en el valor razonable +/-</u>
Propiedades de inversión	105,695,000	Venta rápida	Ponderación entre los enfoques de capitalización de renta y análisis comparativo	10%	10,569,500

<u>Descripción</u>	<u>Valor razonable al 30 de septiembre de 2019</u>	<u>Técnica de valuación</u>	<u>Insumos no observables</u>	<u>Cambios posibles en el insumo</u>	<u>Cambios en el valor razonable +/-</u>
Propiedades de inversión	113,325,000	Venta rápida	Ponderación entre los enfoques de capitalización de renta y análisis comparativo	10%	11,332,500

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

JT

DM

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 2020
(En balboas)****10. Mobiliario, maquinaria y equipo**

El mobiliario, maquinaria y equipo se detalla a continuación:

2020	Mobiliario	Maquinaria y equipo	Total
Costo			
Saldo al inicio del año	467,022	6,108,475	6,575,497
Adiciones	61,689	-	61,689
Transferencias de activos	4,150	-	4,150
Bajas	(1,108)	-	(1,108)
Saldo al final del año	<u>531,753</u>	<u>6,108,475</u>	<u>6,640,228</u>
Depreciación acumulada			
Saldo al inicio del año	228,467	2,329,615	2,558,082
Adiciones	102,050	407,232	509,282
Transferencias de activos	2,119	-	2,119
Bajas	(492)	-	(492)
Saldo al final del año	<u>332,144</u>	<u>2,736,847</u>	<u>3,068,991</u>
Valor en libros	<u>199,609</u>	<u>3,371,628</u>	<u>3,571,237</u>
2019	Mobiliario	Maquinaria y equipo	Total
Costo			
Saldo al inicio del año	320,746	6,108,475	6,429,221
Adiciones	146,276	-	146,276
Saldo al final del año	<u>467,022</u>	<u>6,108,475</u>	<u>6,575,497</u>
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	<u>228,467</u>	<u>2,329,615</u>	<u>2,558,082</u>
Valor en libros	<u>238,555</u>	<u>3,778,860</u>	<u>4,017,415</u>

ST

DM

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 2020 (En balboas)

11. Otros activos

Los otros activos al 30 de septiembre de 2020 se resumen a continuación:

	2020	2019
Corrientes:		
Impuesto sobre la renta anticipado	104,314	76,822
Otras cuentas por cobrar	20,000	20,000
Impuesto de inmueble anticipado	3,903	4,337
Otros	-	23,690
	<u>128,217</u>	<u>124,849</u>
No corrientes:		
Adelanto a proveedores (a)	577,612	-
Adelanto a compra de activo (Véase Nota 6)	3,717,000	3,717,000
Obras de arte al costo	36,829	36,829
	<u>4,331,441</u>	<u>3,753,829</u>

(a) La Compañía mantiene adelantos a proveedores en concepto de mejoras en proceso realizada a la propiedad, que al 30 de septiembre de 2020 no fueron terminadas, por lo tanto, no pueden ser capitalizadas.

12. Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar al 30 de septiembre 2020, se resumen a continuación:

	2020	2019
Servicios públicos por pagar	142,193	115,428
Cuentas comerciales por pagar	28,455	5,400
Honorarios por pagar	23,786	18,128
	<u>194,434</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 con base en dos series:

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

JT

DM

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 2020

(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:

	2020	2019
Emisión pública - Serie A con tasa de interés de 6% y vencimiento en septiembre de 2027	34,000,000	36,000,000
Emisión pública - Serie B con tasa de interés de 6.25% y vencimiento en septiembre de 2027	15,000,000	15,000,000
Total de bonos por pagar	49,000,000	51,000,000
Más:		
Prima de emisión	93,490	106,846
Menos:		
Costo de emisión de deuda	200,900	229,600
	<u>48,892,590</u>	<u>50,877,246</u>
Porción corriente	1,984,656	1,984,656
Porción no corriente	46,907,934	48,892,590
	<u>48,892,590</u>	<u>50,877,246</u>

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

	2020	2019
Año 2020	-	1,500,000
Año 2021	1,500,000	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
Total de pagos futuros	49,000,000	51,000,000

ST

DM

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 2020
(En balboas)**

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

	2020	2019
Saldo neto al inicio del año	229,600	258,300
Amortización del año	(28,700)	(28,700)
	<u>200,900</u>	<u>229,600</u>

El detalle de la prima de emisión se presenta a continuación:

	2020	2019
Saldo neto al inicio del año	106,846	120,202
Amortización del año	(13,356)	(13,356)
	<u>93,490</u>	<u>106,846</u>

14. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos al 30 de septiembre de 2020 se resume a continuación:

	2020	2019
Gastos acumulados por pagar	37,424	-
Impuestos de ITBMS por pagar	13,077	27,096
Seguridad social por pagar	5,807	-
Adelanto de clientes	498	-
	<u>56,806</u>	<u>27,096</u>

15. Provisión para prestaciones laborales

La provisión para prestaciones laborales al 30 de septiembre de 2020 se detalla a continuación:

	2020	2019
Saldo de la provisión al inicio del año	-	-
Transferencia de provisión	14,646	-
Aumento del año	8,624	-
	<u>23,270</u>	<u>-</u>

JT

DM

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 2020 (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 2020, no se declaró y ni se efectuó pago de dividendos (2019: B/.219,129).

17. Gastos de salarios y otras remuneraciones

Los gastos de salarios y otras remuneraciones al 30 de septiembre de 2020 se detallan a continuación:

	2020	2019
Salarios y otras remuneraciones	195,894	-
Prestaciones sociales	26,137	-
Prima de antigüedad e indemnización	8,624	-
Otros	46,891	-
	<u>277,546</u>	<u>-</u>

18. Otros gastos

Al 30 de septiembre de 2020, los otros gastos se resumen a continuación:

	2020	2019
Reparaciones y mantenimiento	915,580	1,174,341
Honorarios profesionales	286,468	326,776
Aseo y limpieza	72,335	51,062
Electricidad	21,567	34,519
Atenciones y cortesías	23,834	22,462
Impuestos	14,644	15,304
Incentivos	12,200	12,500
Teléfono, cable e internet	6,121	5,637
Accesorios y útiles de oficina	1,512	3,371
Certificaciones	418	1,463
Membresías	3,796	1,296
Otros gastos	5,167	1,794
	<u>1,363,642</u>	<u>1,650,525</u>

19. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los tres últimos años, inclusive el año terminado el 30 de septiembre de 2020, 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 2020

(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, cuenta con aprobación del Tribunal Administrativo Tributario para utilizar el método tradicional para el periodo fiscal 2019 al 2021, por lo cual ha efectuado el registro de impuesto sobre la renta bajo este método.

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

	2020	2019
Corriente	-	43,400
Impuesto diferido	236,344	(7,175)
	<u>236,344</u>	<u>36,225</u>

Cálculo de impuesto causado por renta presuntiva

	2020	2019
Método tradicional		
(Pérdida) ganancia financiera antes de impuesto sobre la renta	(5,714,215)	2,477,613
Menos:		
Depreciación del edificio método de costo	(2,187,612)	(2,185,835)
Ingresos exentos	(3,443)	(26,129)
Ingresos no gravables	(49,356)	(13,356)
Gastos deducibles	(69,826)	-
Cambio valor razonable de la propiedad de inversión	7,638,961	24,354
Beneficio de arrastre de pérdida	-	(173,599)
Más: ingresos gravables	102,333	-
Más: costos y gastos exentos	3,532	24,964
Más: costos y gastos no deducibles	95,482	45,586
	<u>(184,144)</u>	<u>173,598</u>
(Pérdida) ganancia neta		
Impuesto causado	-	43,400

JT

DM

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 2020 (En balboas)

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

	2020	2019
Impuesto diferido pasivo, al inicio del año	3,457,150	3,464,325
Más:		
Propiedades de inversión revaluadas	(229,169)	-
Diferencias temporales por gastos diferidos	(7,175)	(7,175)
Impuesto diferido pasivo, al final del año	<u>3,220,806</u>	<u>3,457,150</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.

20. 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 compraventa, 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 7 de mayo de 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.

21. Efecto CoViD -19

La aparición del Coronavirus CoViD-19 en China a finales del 2019 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote viral haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo de 2020.

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 2020 (En balboas)

Producto de dicha afectación global y su llegada respectiva a nuestro país, el Gobierno Nacional decretó un estado de emergencia nacional. La emergencia nacional estableció una cuarentena con una circulación ciudadana limitada y un cierre de gran parte de la economía. La operación de todos los comercios e industrias fue seccionada en 6 bloques; Green Tower Properties, Inc. está dentro de las actividades del bloque 3 que al 30 de septiembre se les permiten operar.

La Compañía cuenta con Políticas y Procedimientos para la Continuidad de Negocios, que establece los mecanismos para funcionar ante situaciones de contingencia, garantizando la continuidad ininterrumpida de las operaciones y servicios para nuestros clientes.

En respuesta a esta situación, Green Tower Properties, Inc. ha iniciado una serie de acciones encaminadas a mitigar los impactos actuales y evaluar los posibles escenarios futuros a los que pudiésemos estar expuestos. Los efectos más relevantes que se buscan mitigar son:

- Interrupciones en la operación.
- Indisposición del personal.
- Reducción de ingresos.
- Deterioro de las cuentas por cobrar.
- Insuficiencia de liquidez.
- Volatilidad en los mercados financieros.
- Aumento de riesgos operativos.
- No cumplimiento de metas de crecimiento.
- Continuidad de las operaciones.

Green Tower Properties, Inc. es una entidad de servicio orientada al alquiler de bienes e inmuebles, la cual se encuentra operando normalmente y con la misma demanda que antes de la pandemia.

Los efectos conocidos por la Administración y que pueden estimarse razonablemente se han reconocido en los estados financieros al 30 de septiembre de 2020, con base a la mejor evidencia disponible a la fecha del balance.

No obstante, el CoVID-19 ha afectado negativamente las condiciones económicas de las compañías en la mayoría de los países del mundo, lo que ha generado una incertidumbre global que puede afectar las operaciones de Green Tower Properties, Inc., así como las de sus clientes, contrapartes y proveedores. La duración y gravedad de los impactos del brote de CoVID-19 son inciertos en este momento y, por lo tanto, la Compañía no puede predecir el impacto que pudiese tener en sus operaciones y situación financiera, el cual podría ser material y adverso. La Administración de la Compañía continuará monitoreando y modificando las estrategias operativas y financieras para mitigar los posibles riesgos que pudieran afectar el negocio.

22. Eventos posteriores

La Compañía ha evaluado los eventos posteriores al 30 de septiembre de 2020 para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 30 de diciembre de 2020, la fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación en los estados financieros.

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 2020

(En balboas)

23. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Green Tower Properties, Inc., por el año terminado el 30 de septiembre de 2020, fueron aprobados por la Junta Directiva de la Compañía el 30 de diciembre de 2020.

JT

DM

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

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

AÑO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020

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

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

Informe de los Auditores Independientes y
Estados Financieros al 30 de septiembre de 2020

Contenido

	<u>Páginas</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Resultados	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8 - 16

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Global Financial Funds Corp. (GTIA-132-13) Green Tower Properties, Inc., que comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2020, y el estado de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas de los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

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

Base de la Opinión

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

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

Asuntos claves de la auditoría

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

Énfasis en el asunto

Base contable

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

Otra Información

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

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

Responsabilidades del Fiduciario sobre los Estados Financieros

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

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

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

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

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

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

Nosotros también:

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

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

Rebeca, Navarro & Asociados

18 de noviembre de 2020
Panamá, República de Panamá

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

Estado de Situación Financiera
30 de septiembre de 2020
(Cifras en balboas)

Activos	<u>Notas</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Activos corrientes:			
Depósitos en banco	4	<u>444,102</u>	<u>527,238</u>
Total de activos		<u>444,102</u>	<u>527,238</u>
Patrimonio			
Aportes del Fideicomitente		<u>417,844</u>	<u>504,312</u>
Utilidades acumuladas		<u>26,258</u>	<u>22,926</u>
Total de patrimonio		<u>444,102</u>	<u>527,238</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

JT

DM

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

Estado de Resultados
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2020
(Cifras en balboas)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingresos:		
Ingresos por intereses	<u>3,332</u>	<u>4,030</u>
Total de ingresos	3,332	4,030
Gastos:		
Cargos bancarios	-	5
Otros gastos	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de gastos	<u>-</u>	<u>5</u>
Utilidad neta	<u><u>3,332</u></u>	<u><u>4,025</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ST

DM

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

Estado de Cambios en el Patrimonio
 Por el año terminado el 30 de septiembre de 2020
 (Cifras en balboas)

	Aportes del Fideicomitente	Utilidades acumuladas	Total de Patrimonio
Saldo al 30 de septiembre de 2018	735,357	18,901	754,258
Aportes al patrimonio	9,910,761	-	9,910,761
Retiros al patrimonio	(10,141,806)	-	(10,141,806)
Utilidad neta	-	4,025	4,025
Saldo al 30 de septiembre de 2019	504,312	22,926	527,238
Aportes al patrimonio	14,513,198	-	14,513,198
Retiros al patrimonio	(14,599,666)	-	(14,599,666)
Utilidad neta	-	3,332	3,332
Saldo al 30 de septiembre de 2020	417,844	26,258	444,102

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

DM

GT

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

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2020
(Cifras en balboas)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad neta	3,332	4,025
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo de las actividades de operación:		
Ingresos por intereses	(3,332)	(4,030)
Efectivo generado de operaciones:		
Intereses cobrados	<u>3,332</u>	<u>4,030</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación	3,332	4,025
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aportes al patrimonio fideicomitido	14,513,198	9,910,761
Retiros al patrimonio fideicomitido	<u>(14,599,666)</u>	<u>(10,141,806)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento	<u>(86,468)</u>	<u>(231,045)</u>
Disminución neto de depósitos en banco	(83,136)	(227,020)
Depósitos en banco al inicio del año	<u>527,238</u>	<u>754,258</u>
Depósitos en banco al final del año	<u>444,102</u>	<u>527,238</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

JT

DM

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

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2020
(Cifras en balboas)

1. Información general

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

Green Tower Properties, Inc., (en adelante, el "Fideicomitente") y Global Financial Funds Corp., (como Fiduciario), constituyeron el Fideicomiso Global Financial Funds Corp., (GTIA-132-13), mediante documento fechado 29 de noviembre de 2013, el cual fue protocolizado mediante Escritura Pública No.1,385 del 16 de enero de 2014 de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá, y posterior enmienda integral mediante Escritura Pública No.7,605 del 14 de septiembre del 2017 de la Notaría Segunda del Circuito de Panamá, con la finalidad de garantizar y facilitar, en definitiva, el pago total de las sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar por virtud de los Bonos Inmobiliarios por la suma de hasta B/.55,000,000.00 que se describen más adelante, incluyendo pero sin limitarse a, el capital, intereses, intereses moratorios, comisiones, primas de seguro, así como los costos y gastos judiciales que se produzcan derivados del manejo del Fideicomiso.

Mediante Resolución SMV No.430-17 de 9 de agosto de 2017, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, autoriza el registro de enmienda al Fideicomiso de Garantía otorgado mediante Escritura Pública No.1,385 del 16 de enero de 2014, que garantiza la Emisión de Bonos Inmobiliarios por un valor de hasta B/.55,000,000.00 autorizada mediante Resolución No.497-13 de 29 de noviembre de 2013, a fin de garantizar en adelante la nueva Emisión de Bonos Inmobiliarios mediante Resolución SMV No.428-17 del 8 de agosto de 2017 por un valor de hasta B/.55,000,000.00, emitidos en dos (2) Series (A y B).

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

El Patrimonio Fideicomitado estará constituido por lo siguiente:

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

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

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2020
(Cifras en balboas)

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

El total de Patrimonio Fideicomitado asciende a la suma de B/.132,139,102 (2019: B/.132,222,238) de los cuales la suma de B/.444,102 (2019: B/.527,238) se encuentra registrada en los activos del Fideicomiso y la suma de B/.131,695,000 (2019: B/.131,695,000) están conformados por los derechos hipotecarios a favor del Fiduciario detallados en la Nota No.5.

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

Al 30 de septiembre de 2020, la Cobertura de Garantía representa el 269%, la cual resulta de dividir el valor de mercado de los bienes inmuebles hipotecados entre el saldo de las obligaciones garantizadas.

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

2. Bases para la preparación de los estados financieros

2.1. Base de medición

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Global Financial Funds Corp. (GTIA-132-13) Green Tower Properties, Inc., al 30 de septiembre de 2020, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

2.2. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional del Fideicomiso y la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar, el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal.

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

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2020
(Cifras en balboas)

3. Resumen de las principales políticas contables

3.1. Clasificación corriente

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

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

3.2. Estimaciones y juicios realizados

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

Al 30 de septiembre de 2020, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

3.3. Instrumentos financieros

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

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

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

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2020
(Cifras en balboas)

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

3.3.1 Activos financieros

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

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

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

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

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

El Fideicomiso da de baja a los activos financieros cuando:

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

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

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2020
(Cifras en balboas)

3.4. Derechos hipotecarios sobre bienes inmuebles

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

3.5. Ingresos

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

3.6. Gastos

Los cargos bancarios se reconocen en el estado de resultados cuando se incurren.

4. Depósitos en banco

Al 30 de septiembre de 2020, los depósitos en banco se componen de lo siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Cuenta de concentración	26,356	176,285
Cuenta de reserva	48,468	270,923
Cuenta para el servicio de la deuda	<u>369,278</u>	<u>80,030</u>
	<u>444,102</u>	<u>527,238</u>

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

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

- El Fideicomitente se compromete y obliga a causar que los derechos cedidos que consistan en efectivo se le entreguen al Fiduciario para su depósito.

JT

DM

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2020

(Cifras en balboas)

- Todos los fondos que constituyan bienes Fiduciarios deberán ser entregados directamente por los pagadores al Fiduciario para su depósito en la cuenta de concentración. En caso de que por cualquier motivo el Fideicomitente reciba fondos respecto de bienes Fiduciarios que deberían haber sido entregados directamente por los pagadores de dichos fondos Fiduciarios para su depósito en la cuenta de concentración, el Fideicomitente por ese medio reconoce que recibirá dichos fondos en custodia a favor del Fiduciario y se compromete a entregar dichos fondos al Fiduciario para su depósito en la cuenta de concentración a más tardar al tercer día hábil siguiente a su recibo.
- Cánones de arrendamiento derivados de los contratos de arrendamiento y cualesquiera sumas de dinero producto de los contratos de arrendamiento.
- Cualesquiera sumas de dinero producto de las pólizas de seguro y todas las cuentas por cobrar y los derechos legales que surjan en relación con la póliza de seguros.

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

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

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

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

Mientras el Fiduciario no haya emitido una declaración de ejecución

- En caso de que exista una insuficiencia de fondos y siempre que haya suficientes fondos en la cuenta de reserva y hasta donde alcancen, el Fiduciario traspasará de la cuenta de reserva a la cuenta del agente de pago un monto suficiente para cubrir la insuficiencia de fondos.

JT

DM

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

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2020
(Cifras en balboas)

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

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

5. Derechos hipotecarios

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

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de mercado de B/.131,695,000 (2019: B/.131,695,000) según informe de Panamericana de Avalúos, S.A., fechado 05 de septiembre de 2018

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

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

Al 30 de septiembre de 2020, los derechos hipotecarios se componen de lo siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bienes inmuebles	<u>131,695,000</u>	<u>131,695,000</u>

JT

DM

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

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2020
(Cifras en balboas)

6. Impuesto sobre la renta

- El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes los Fideicomisos constituidos conforme a la Ley que generan rentas gravables. Los Fideicomisos constituidos de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fiduciario, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas o naturales según sea su naturaleza.
- De acuerdo a la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.
- Al 30 de septiembre de 2020 el Fideicomiso no generó renta gravable.

7. Marco regulatorio

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

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

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

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2020
(Cifras en balboas)

8. Hechos de Importancia

Efectos de la Pandemia Mundial de la Propagación del Coronavirus o Covid-19

A la fecha de la emisión de los estados financieros, y como consecuencia de la pandemia generada por el virus denominado Covid-19 (Coronavirus), y que ha afectado la salud de toda la población a nivel mundial, los Gobiernos de los diferentes países, así como el Gobierno Nacional han adoptado una serie de medidas para restringir la circulación y minimizar el contacto de la población para de esta forma controlar la propagación del virus. Como consecuencia de estas medidas, que involucran entre otras cosas el cierre de compañías y comercios, tendrán un impacto en la actividad económica del Fideicomiso y afectará la situación financiera, el desempeño y los flujos de efectivo futuros. No es posible determinar en estos momentos, ni cuantificar el efecto que esta situación pueda producir en el Fideicomiso, ya que dependerá de las situaciones que vayan ocurriendo en el futuro tanto a nivel nacional como internacional, y los cuales son inciertos y no se pueden predecir.

9. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2020, fueron aprobados por el Comité de Auditoría de la Fiduciaria el 18 de noviembre de 2020.



NOTARIA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

-----DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA-----

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintitrés (23) días del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), ante mí Licenciado ERICK ANTONIO BARCIELA CHAMBERS, Notario Público Octavo del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número ocho-setecientos once-seiscientos noventa y cuatro (8-711-694) Comparecieron personalmente: **DIANA MORGAN BOYD**, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho cuatrocientos veintinueve setecientos cuarenta y seis (8-429-746), actuando en su condición de Presidente y Gerente General de **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**, sociedad anónima inscrita a ficha cuatrocientos sesenta y ocho mil trescientos treinta (468330) y documento seiscientos noventa y nueve mil ciento veintiséis (699126) de la Sección Mercantil del Registro Público; **ROBERTO LEWIS**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho doscientos treinta y siete cuatrocientos (8-237-400); y **DULCIDIO DE LA GUARDIA**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho doscientos treinta quinientos treinta y uno (8-230-531), actuando en sus condiciones de Tesorero y Director Financiero de **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**, respectivamente, cuyos datos de inscripción se expresaron anteriormente, todos vecinos de la ciudad de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero-dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, los siguiente:-----

- a. Que hemos revisado los Estados Financieros Anuales correspondientes al **AÑO FISCAL DE 2020**.
- b. Que a nuestro juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) modificado por la Ley sesenta y siete (67) de dos mil once (2011) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.
- c. Que a nuestro juicio, los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la

JT

DM

condición financiera y los resultados de las operaciones de **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**, para el periodo correspondiente al año fiscal del primero (1) de octubre de dos mil diez y nueve (2019) al treinta (30) de septiembre de dos mil veinte (2020). -----

d. Que los firmantes:-----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

JT

DM



NOTARIA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Leída como les fue esta declaración a los comparecientes en presencia de los Testigos Instrumentales, VICTORIA RAMOS TAPIA, mujer, panameña, soltera, con cédula de identidad personal número ocho-ochocientos cincuenta y dos-trescientos noventa y cinco (8-852-395) y SELIDETH DE LEÓN, mujer, panameña, casada, con cédula de identidad personal número seis- cincuenta y nueve- ciento cuarenta y siete (6-59-147) ambos mayores de edad, panameños y vecinos de esta ciudad, a quienes conozco, y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y para constancia lo firman todos juntos con los testigos antes mencionados por ante mí, el Notario que doy fe.....

Diana Morgan Boyd
Diana Morgan Boyd

Roberto Lewis
Roberto Lewis

Dulcidio de la Guardia
Dulcidio de la Guardia

Victoria Ramos Tapia
Victoria Ramos Tapia

Selideth De León
Selideth De León

Erick Barciela Chambers
LICDO. ERICK BARCIELA CHAMBERS
Notario Público Octavo



JT

DM

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	Avaladora	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
Total			132,222,238.42		

JT

DM

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.	15/08/2021
Green Tower Properties Inc.	471497, 471481, 471480	Huawei Technologies Panamá, S.A.	29/10/2021
Green Tower Properties Inc.	471498	Jullus 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 / Flador	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	INCE-0830000005331	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:

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

JT

DM

Panamá, 16 de octubre de 2019

Señores
GREEN TOWER PROPERTIES, INC
Ciudad.-

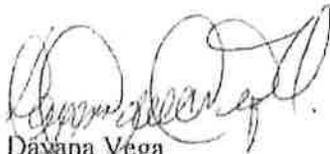
Ref.: Cobertura del Servicio de la Deuda

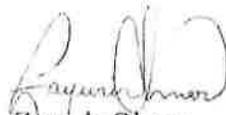
Estimados señores:

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

Panamá, 9 de octubre de 2018

Señores
GREEN TOWER PROPERTIES INC.
Ciudad.-

Ref.: Estados Financieros -Fideicomiso GTIA-132-13

Estimados señores:

Por este medio **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía No. **GTIA-132-13** constituido por **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**, el cual garantiza la Serie A y B, de la emisión pública de Bonos Corporativos por un valor nominal de hasta **US\$55,000,000.00**, atendiendo a lo requerido en el artículo **SEXTO** del **Acuerdo 3-2017**, por medio del cual se modifica el artículo **CUARTO** del **Acuerdo 18-2000**, sobre la información que debe contener el informe de actualización que anualmente realizan los emisores (IN-A) a la Superintendencia de Mercado de Valores, el cual detalla en el punto **"f"** la responsabilidad de entregar *"Estados financieros anuales del Fideicomiso, auditados por un contador Público Autorizado, los cuales se adjuntarán al formulario IN-A del emisor"*

Por lo anterior les informamos que hemos cotizado con la firma de auditores **ACHURRA, NAVARRO & ASOCIADOS** el costo de la confección de los estados financieros anuales del Fideicomiso en referencia, y sus honorarios ascienden a la suma de **US\$2,200.00** más **ITBMS**.

Agradecemos su visto bueno por esta vía, a fin de dar instrucciones de proceder, cargar los gastos a la cuenta del Fideicomiso y así cumplir con lo solicitado por la Superintendencia de Mercado de Valores.

Para cualquier consulta adicional estamos a su disposición.

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.


Ana V. Barroso
Oficial Senior de Fideicomisos