

GREEN TOWER PROPERTIES INC.

Ruc: 699126-1-468330 DV. 17



Panamá 31 agosto 2020

Bolsa de Valores de Panamá

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

1. Formulario IN-T (Informe de trimestre 30 junio 2020).
2. Estados Financieros al 30 junio 2020.
3. Certificación del Fiduciario

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

Atentamente,



Juan Tejeira Levy

REPUBLICA DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACION
TRIMESTRAL

Trimestre terminado al 30 Junio 2020

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

Mediante Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores No. SMV 428-17 de 8 de agosto de 2017 se autorizó la Emisión Pública de Bonos Corporativos, por un monto de hasta Cincuenta y Cinco Millones (US\$55.000.000.00) según las siguientes condiciones:

VALORES QUE HA REGISTRADO: **BONOS INMOBILIARIOS**

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

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

MONTO EMITIDO DE LA SERIES: **Cincuenta y Cinco Millones de Dólares (US\$55.000.000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.**

MONTO COLOCALADO DE LA SERIE "A": **Cuarenta Millones Dólares (US\$40.000.000.00)**

MONTO COLOCALADO DE LA SERIE "B": **Quince Millones Dólares (US\$15.000.000.00)**

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

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

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

PERSONA DE CONTACTO: **DIANA MORGAN BOYD**

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

I PARTE

I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. *Liquidez*

Para el trimestre al 30 de junio 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\$122,218,686 al 30 de junio de 2020 debido principalmente a disminución en efectivo.

El principal activo del Emisor constituyó el rubro de propiedad de inversión que asciende a US\$113,325,000 al 30 de junio de 2020 o 93% del total de activos a dicha fecha.

El índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) del Emisor es de 0.65 veces al 30 de junio 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\$762,385 al 30 de junio de 2020, cuando para el cierre a septiembre 2019 era por US\$936,819; lo que le representó una disminución del 19%.

B. *Recursos de Capital*

El total de pasivos, que al 30 de junio de 2020 era de US\$53,112,319 que financió el 43% de los activos del Emisor, mientras que el patrimonio US\$69,106,367 financió el 57% 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 0.77 veces al 30 de junio 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\$50,878,655 al 30 de junio de 2020.

El patrimonio por US\$69,106,367 al 30 de junio de 2020, está concentrado principalmente en el capital pagado en un 17%, mientras que la utilidad acumulada representa el 83%.

C. *Resultados de las Operaciones*

Los ingresos del Emisor disminuyeron de US\$5,968,685 al corte del 30 junio 2019 a \$5,296,990 al corte del 30 de junio de 2020, producto de un pago extraordinario en alquileres por \$332,378.36 registrado en diciembre 2019.

Los gastos del emisor están dados principalmente por reparación y mantenimiento de US\$708,425 para el periodo al 30 de junio de 2020 como de gastos de honorarios profesionales por US\$154,997 para el periodo. En total los gastos generales y administrativos al corte del 30 de junio 2020 fueron por un total de US\$1,025,007 disminuyendo frente a los gastos por US\$1,261,450 que evidenciaba a 30 junio de 2019.

Para el periodo al 30 de junio de 2020, el Emisor presenta una ganancia por US\$1,386,330 contrario a las ganancias reflejadas para el corte al 30 de marzo de 2019 por \$1,915,813.

D. *Análisis de perspectivas*

Se proyecta un crecimiento de la economía panameña para el 2020 de entre un 4% a 3.8%, según afirman la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), la Cámara de Comercio e Industrias de Panamá y varios economistas locales.

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

II. HECHOS O CAMBIOS DE IMPORTANCIA

A. Contratos de Arrendamiento

Al cierre del trimestre terminado el 30 de junio 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 Latinoamericano, CIFI, Novartis, Alcon, Duffort Holdings, ICBC.

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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

BALANCE GENERAL	Trimestre al 30 Junio 2020	Año Terminado Sept 2019
Activo Circulante	1,461,529	1,136,439
Activos Totales	122,218,898	122,232,683
Pasivo Circulante	2,233,664	2,167,636
Deuda a Largo Plazo	50,878,655	52,348,740
Pasivos Totales	53,112,319	54,507,276
Acciones Preferidas	0	0
Capital Pagado	12,000,000	12,000,000
Utilidades Retenidas	57,158,109	55,771,779
Patrimonio Total	69,106,367	67,725,768
RAZONES FINANCIERAS:		
Deuda Fin / Patrimonio	0.73	0.77
Deuda Total / Capital Pagado	4.42	4.54
Deuda Total/Patrimonio	0.78	0.80
Capital de Trabajo	-722,135	-1,020,736
Razón Corriente	0.65	0.53

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Trimestre al 30 Junio 2020	Trimestre al 30 Junio 2019
Ventas o Ingresos Totales	5,296,990	5,968,885
Margen Operativo	26%	32%
Gastos Generales y Administrativos	1,025,007	1,281,450
Costos Financieros	2,304,135	2,384,529
Utilidad o Pérdida Neta	1,386,330	1,815,613
Acciones emitidas y en circulación	120,000	120,000
Utilidad o Pérdida por Acción	11.56	15.96
Depreciación y Amortización	378,741	367,322
Utilidades o pérdidas no recurrentes	0	0

**III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS**

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

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

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

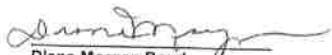
**V PARTE
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

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

**VI PARTE
DIVULGACIÓN**

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

FIRMA(S)


Diana Morgan Boyd
Apoderada

Green Tower Properties, Inc.

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

Informe del Contador Público Autorizado y Estados Financieros Interinos (No Auditados) al tercer trimestre del período terminado al 30 de junio 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 del Contador y estados financieros 2020

Contenido	Página
Informe del Contador Público Autorizado	1
Estado de situación financiera	2
Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 - 28

DM

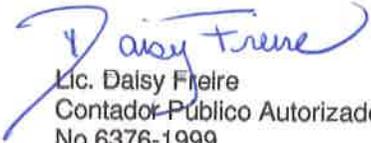
INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Señores

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

Hemos revisado los estados financieros intermedio de Green Tower Properties, Inc. (el Emisor), los cuales comprenden: el estado de situación financiera al 30 de junio de 2020, estado de ganancia o pérdida, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo por los nueve meses terminados en esa fecha, así como un resumen de las principales políticas contables.

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


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

19 de agosto de 2020.
Panamá, República de Panamá.

DM

Green Tower Properties, Inc.

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

Estado de situación financiera

Por el período terminado el 30 Junio de 2020

(En balboas)

	Notas	2020 30 de junio (No Auditado)	2019 30 de septiembre (Auditado)
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6,7	762,385	936,819
Cuentas comerciales por cobrar y otras	8	198,783	95,008
Cuentas por cobrar partes relacionadas	6	401	124
Otros activos	6, 11	499,960	104,849
Total de activos corrientes		1,461,529	1,136,800
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	9	113,325,000	113,325,000
Mobiliario, maquinaria y equipo	10	3,678,328	4,017,415
Otros activos	6, 11	3,753,829	3,753,829
Total de activos no corrientes		120,757,157	121,096,244
Total de activos		122,218,686	122,233,044
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	12	150,717	138,956
Cuentas por pagar partes relacionadas	6	23,216	6,828
Bonos por pagar	13	1,984,656	1,984,656
Otros pasivos	14	75,075	27,096
Total de pasivos corrientes		2,233,664	2,157,536
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar	13	47,404,099	48,892,590
Pasivo por impuesto diferido	17	3,457,150	3,457,150
Provisión para prestaciones laborales		17,406	-
Total de pasivos no corrientes		50,878,655	52,349,740
Total de pasivos		53,112,319	54,507,276
Patrimonio			
Acciones comunes	15	12,000,000	12,000,000
Impuesto complementario		(51,742)	(46,011)
Ganancias acumuladas		57,158,109	55,771,779
Total de patrimonio		69,106,367	67,725,768
Total de pasivos y patrimonio		122,218,686	122,233,044

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

DM

D.F.

Green Tower Propertles, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 30 de junio 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.

Asimismo, para el caso del riesgo de crédito originado por cuentas por cobrar - comerciales, la Compañía ha establecido políticas claras para asegurar el cobro de sus cuentas por cobrar de forma regular. Se establecen plazos de pago específicos para casos donde los clientes se extiendan del período acordado en función del análisis periódico de la capacidad de pago de los clientes y se da el debido seguimiento al cobro. La compañía no tiene concentraciones importantes del riesgo crediticio

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 personal propio y 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.

La administración mitiga este riesgo mediante monitoreo periódico de precios del mercado de alquiler de oficinas. Utilizamos para este monitoreo los informes que envían Richard Ellis y Colliers Intl. sobre valor de mercado de oficinas clase A y clase A+ (MMG Tower es clase A+).

Green Tower Properties, Inc.

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

**Notas a los estados financieros
por el período terminado el 30 de junio de 2020
(En balboas)****4.6 Administración del riesgo de capital**

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

La información que se presenta a continuación muestra los activos y pasivos financieros de la Compañía en agrupaciones de vencimientos basadas en el remanente en la fecha del estado de situación financiera respecto a la fecha de vencimiento contractual:

	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
Junio 2020					
Activos financieros					
Efectivo y equivalente de efectivo	762,385	-	-	-	762,385
Cuentas comerciales por cobrar	187,234	130,690	-	-	317,924
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	1,984,656	1,984,656	5,953,968	39,465,475	49,388,755
Posición neta	(1,035,037)	(1,853,966)	(5,953,968)	(39,465,475)	(48,308,446)
Septiembre 2019					
Activos financieros					
Efectivo y equivalente de efectivo	936,819	-	-	-	936,819
Cuentas comerciales por cobrar	157,986	56,163	-	-	214,149
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	1,984,656	1,984,656	5,953,968	40,953,966	50,877,246
Posición neta	(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:

	Valor en libros	Flujos no descontados	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Junio 2020						
Pasivos financieros						
Bonos por pagar	49,388,755	67,861,192	3,686,384	4,809,664	13,731,863	45,633,281
Septiembre 2019						
Pasivos financieros						
Bonos por pagar	50,877,246	71,613,575	3,752,384	4,897,774	13,996,191	48,967,226

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el período terminado el 30 de junio de 2020 (En balboas)

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

	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
Junio 2020					
Activos financieros					
Efectivo y equivalente de efectivo	762,385	-	-	-	762,385
Cuentas comerciales por cobrar	187,234	130,690	-	-	317,924
Total	949,619	130,690	-	-	1,080,309
Pasivos financieros					
Bonos por pagar, neto	1,984,656	1,984,656	5,953,968	39,465,475	49,388,755
Total sensibilidad a tasa de interés	(1,035,037)	(1,853,966)	(5,953,968)	(39,465,475)	(48,308,446)
Septiembre 2019					
Activos financieros					
Efectivo y equivalente de efectivo	936,819	-	-	-	936,819
Cuentas comerciales por cobrar	157,986	56,163	-	-	214,149
Total	1,094,805	56,163	-	-	1,150,968
Pasivos financieros					
Bonos por pagar, neto	1,984,656	1,984,856	5,953,968	40,953,968	50,877,248
Total sensibilidad a tasa de interés	(889,851)	(1,928,493)	(5,953,968)	(40,953,968)	(49,726,278)

5. Fuentes claves de estimación de incertidumbre

5.1 Fuentes claves de incertidumbre en las estimaciones

5.1.1 Mediciones del valor razonable y procesos de valuación

Algunos de los activos y pasivos de la Compañía se miden al valor razonable para efectos de reporte financiero.

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

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el período terminado el 30 de junio de 2020 (En balboas)

5.1.2 Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

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

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

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

	Junio 2020		Septiembre 2019		
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Jerarquía del valor razonable
Activos financieros					
Efectivo y equivalente de efectivo	762,385	762,385	936,819	936,819	Nivel 3
Cuentas comerciales por cobrar	317,924	317,924	214,149	214,149	Nivel 3
Total de activos financieros	<u>1,080,309</u>	<u>1,080,309</u>	<u>1,150,968</u>	<u>1,150,968</u>	
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	<u>49,388,755</u>	<u>50,309,586</u>	<u>50,877,246</u>	<u>49,418,713</u>	Nivel 2

DM

D.F

Green Tower Properties, Inc.

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

**Notas a los estados financieros
por el período terminado el 30 de Junio 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).

Activo no financiero	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entradas principales
	2020	2019		
Propiedades de Inversión				
Propiedades de inversión	113,325,000	113,325,000	Nivel 3	Valor de apreciación según demanda

6. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

	Junio 2020	Septiembre 2019
Activos		
Efectivo y equivalente de efectivo: (a)		
MMG Bank Corporation	396,960	409,581
Cuentas por cobrar relacionadas: (b)		
Iam Services, S.A.	321	-
MMG Bank Corporation	80	124
Otros activos: (c)		
Upper East Development Corp.	3,717,000	3,717,000
Pasivos		
Cuentas por pagar relacionadas: (d)		
Morgan & Morgan	23,175	6,828
Emaphy Properties, S.A.	41	-
	23,216	6,828

Green Tower Properties, Inc.

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

**Notas a los estados financieros
por el período terminado el 30 de junio de 2020
(En balboas)**

	30 de junio de 2020		30 de junio de 2019	
	Tres meses	Nueve meses	Tres meses	Nueve meses
Ingresos por alquileres (e)				
Morgan & Morgan	B/. 519,193	B/. 1,558,807	B/. 519,376	B/. 1,592,437
MMG Bank Corp.	66,061	197,284	65,721	192,165
MMG Trust, S.A.	20,750	62,139	20,401	60,785
Upper East Development Corp.	8,172	24,515	7,934	23,801
Fundación Eduardo Morgan	366	1,080	789	2,367
Iam Services Corp. S.A.	300	525	225	675
Althia Capital Advisors Inc.	-	196	225	675
	<u>B/. 614,842</u>	<u>B/. 1,844,546</u>	<u>B/. 614,671</u>	<u>B/. 1,872,905</u>

	30 de junio de 2020		30 de junio de 2019	
	Tres meses	Nueve meses	Tres meses	Nueve meses
Gastos Administrativos (f)				
Morgan & Morgan	B/. 6,617	B/. 18,095	B/. 19,309	B/. 65,104
MMG Bank Corp.	13,125	39,375	13,125	39,375
	<u>B/. 19,742</u>	<u>B/. 57,470</u>	<u>B/. 32,434</u>	<u>B/. 104,479</u>

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

Green Tower Properties, Inc.

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

**Notas a los estados financieros
por el período terminado el 30 de junio de 2020
(En balboas)****7. Efectivo y equivalente de efectivo**

El efectivo y equivalente de efectivo al 30 de junio de 2020 se detalla a continuación:

	Junio 2020	Septiembre 2019
Cuentas de ahorro	365,425	527,238
Cuentas corrientes	396,960	409,581
Total	762,385	936,819
Menos:		
Efectivo restringido	99,143	99,143
Efectivo y depósitos en bancos para propósitos del estado de flujos de efectivo	663,242	837,676

Garantía colateral:

Al 30 de junio de 2020, la Compañía mantiene fondos pignorados por el monto B/.99,143 correspondiente una obligación garantizada con la empresa Hidro Panamá, S.A. correspondiente hasta dos (2) cuentas mensuales; derivado del suministro de energía. Esta garantía tiene vencimiento el 7 de noviembre de 2022.

8. Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

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

	Junio 2020	Septiembre 2019
Comerciales	317,924	214,149
Provisión para cuentas incobrables	(139,141)	(139,141)
	178,783	75,008
Otras cuentas por cobrar	20,000	20,000
	198,783	95,008

8.1 Cuentas por cobrar comerciales

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

Green Tower Properties, Inc.

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

**Notas a los estados financieros
por el período terminado el 30 de junio de 2020
(En balboas)**

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

	Junio 2020	Septiembre 2019
Corriente	58,500	52,429
31 a 90 días	26,386	10,225
Más de 90 días	233,038	151,495
	<u>317,924</u>	<u>214,149</u>

El movimiento para cuentas incobrables es el siguiente:

	Junio 2020	Septiembre 2019
Saldo al inicio del año	139,141	26,472
Provisión del período	-	2,511
Efecto de adopción de NIIF 9	-	110,158
Saldo al final del año	<u>139,141</u>	<u>139,141</u>

9. Propiedades de Inversión

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

	Junio 2020	Septiembre 2019
Valor razonable		
Propiedades de inversión terminadas	<u>113,325,000</u>	<u>113,325,000</u>
	Junio 2020	Septiembre 2019
Saldo al inicio del año	113,325,000	113,325,000
Adiciones	-	24,354
(Pérdida) ganancia en avalúo de propiedades	-	(24,354)
Saldo al final del año	<u>113,325,000</u>	<u>113,325,000</u>

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el período terminado el 30 de junio de 2020 (En balboas)

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 junio 2020 se obtuvo a través de una certificación emitida el 27 de septiembre de 2019 por Panamericana de Avalúos, S.A, certificando que no había variación significativa versus el anterior avalúo. 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/.113,325,000 (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.

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

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

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

DM

D.F.

Green Tower Properties, Inc.

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

**Notas a los estados financieros
por el período terminado el 30 de junio de 2020
(En balboas)****10. Mobiliario, maquinaria y equipo**

El mobiliario, maquinaria y equipo se detalla a continuación:

Junio 2020	Mobiliario	Maquinaria y equipo	Total
Costo			
Saldo al inicio del año	467,022	6,108,475	6,575,497
Adiciones	39,654	-	39,654
Saldo al final del período	506,676	6,108,475	6,615,151
Depreciación acumulada			
Saldo al inicio del año	228,467	2,329,615	2,558,082
Gasto del período	73,318	305,423	378,741
Saldo al final del período	301,785	2,635,038	2,936,823
Valor en libros	204,891	3,473,437	3,678,328
Septiembre 2019			
Costo			
Saldo al inicio del año	320,746	6,108,475	6,429,221
Adiciones	146,276	-	146,276
Saldo al final del período	467,022	6,108,475	6,575,497
Depreciación acumulada			
Saldo al inicio del año	141,960	1,922,383	2,064,343
Adiciones	86,507	407,232	493,739
Saldo al final del período	228,467	2,329,615	2,558,082
Valor en libros	238,555	3,778,860	4,017,415

Green Tower Properties, Inc.

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

**Notas a los estados financieros
por el período terminado el 30 de junio de 2020
(En balboas)****11. Otros activos**

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

	Junio 2020	Septiembre 2019
Corrientes:		
Adelanto a proveedores	413,278	-
Impuesto sobre la renta anticipado	82,779	76,822
Impuesto de inmueble anticipado	3,903	4,337
Otros	-	23,690
	<u>499,960</u>	<u>104,849</u>
No corrientes:		
Adelanto a compra de activo (Véase Nota 6)	3,717,000	3,717,000
Obras de arte al costo	36,829	36,829
	<u>3,753,829</u>	<u>3,753,829</u>

12. Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

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

	Junio 2020	Septiembre 2019
Cuentas comerciales por pagar	52,403	5,400
Servicios públicos por pagar	98,314	115,428
Honorarios por pagar	-	18,128
	<u>150,717</u>	<u>138,956</u>

13. Bonos por pagar

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

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

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el período terminado el 30 de junio 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:

	Junio 2020	Septiembre 2019
Emisión pública - Serie A con tasa de Interés de 6% y vencimiento en septiembre 2027	34,500,000	36,000,000
Emisión pública - Serie B con tasa de Interés de 6.25% y vencimiento en septiembre 2027	15,000,000	15,000,000
Total de bonos por pagar	49,500,000	51,000,000
Más:		
Ingreso diferido por prima	96,830	106,846
Menos:		
Costo de emisión de deuda	208,075	229,600
	<u>49,388,755</u>	<u>50,877,246</u>
Porción corriente	1,984,656	1,984,656
Porción no corriente	47,404,099	48,892,590
	<u>49,388,755</u>	<u>50,877,246</u>

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

	Junio 2020	Septiembre 2019
Año 2020	1,000,000	1,500,000
Año 2021	2,000,000	2,000,000
Año 2022	2,000,000	2,000,000
Año 2023	2,000,000	2,000,000
Más de 5 años	42,500,000	43,500,000
Total de pagos futuros	49,500,000	51,000,000

Green Tower Properties, Inc.

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

**Notas a los estados financieros
por el período terminado el 30 de junio de 2020
(En balboas)**

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

	Junio 2020	Septiembre 2019
Saldo neto al inicio del año	229,600	258,300
Amortización del año	(21,525)	(28,700)
Saldo neto al final del año	<u>208,075</u>	<u>229,600</u>

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

	Junio 2020	Septiembre 2019
Saldo neto al inicio del año	106,846	120,202
Amortización del año	(10,016)	(13,356)
Saldo neto al final del año	<u>96,830</u>	<u>106,846</u>

14. Otros pasivos

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

	Junio 2020	Septiembre 2019
Impuestos de ITBMS por pagar	27,542	27,096
Reservas por pagar	36,145	-
Retenciones por pagar	11,388	-
	<u>75,075</u>	<u>27,096</u>

15. Acciones comunes

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el período terminado el 30 de junio de 2020 (En balboas)

16. Otros gastos

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

	30 de junio de 2020		30 de junio de 2019	
	Tres Meses	Nueve Meses	Tres Meses	Nueve Meses
Reparaciones y mantenimiento	189,466	708,425	253,987	878,433
Honorarios profesionales	29,113	154,997	38,443	194,681
Aseo y limpieza	30,091	62,825	9,200	33,562
Electricidad	4,944	38,838	62,772	106,260
Atenciones y cortesías	1,464	22,774	3,275	11,161
Impuestos	301	14,644	8,674	15,004
Incentivos	-	12,200	-	12,500
Teléfono, cable e internet	1,899	4,702	1,027	3,728
Suscripciones y membresías	-	3,796	-	1,296
Accesorios y útiles de oficina	-	1,222	193	1,500
Certificaciones y Registro Público	-	363	1,287	1,463
Seguros	-	146	-	146
Indemnizaciones a terceros	-	-	-	1,609
Otros gastos	27	75	22	107
	<u>257,305</u>	<u>1,025,007</u>	<u>378,880</u>	<u>1,261,450</u>

17. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de Panamá, están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los tres últimos años, inclusive el año terminado el 30 de septiembre de 2019, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

La Compañía también está sujeta a la revisión por parte de las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento del impuesto de transferencias de bienes muebles y servicios (ITBMS).

De acuerdo a la legislación fiscal panameña vigente, las compañías están exentas del pago de impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuente extranjera. También están 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%).

Green Tower Properties, Inc.

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

**Notas a los estados financieros
por el período terminado el 30 de junio de 2020
(En balboas)**

La Compañía, solicitó la no aplicación del cálculo alternativo del impuesto sobre la renta (CAIR) a la Dirección General de Ingresos, según Parágrafo 1 del Artículo No.699 del Código Fiscal para el año fiscal terminado el 30 de septiembre, por lo cual no ha efectuado el registro del impuesto por el método del CAIR y ha estimado Impuesto sobre la renta por el método tradicional en B/.43,400

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

	Junio 2020	Junio 2019
Corriente	-	39,771
	-	39,771
<u><i>Cálculo de impuesto causado por renta presuntiva</i></u>		
	Junio 2020	Junio 2019
Método tradicional		
Ganancia (pérdida) financiera antes de impuesto sobre la renta	1,386,330	1,955,384
Menos:		
Depreciación del edificio método de costo	(1,640,549)	(1,637,884)
Ingresos exentos	(12,493)	(35,233)
Beneficio de arrastre de pérdida	-	(159,083)
Más: costos y gastos no deducibles	35,603	35,900
(Pérdida) Ganancia neta	(231,109)	159,084
Impuesto causado	-	39,771

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

	Junio 2020	Septiembre 2019
Impuesto diferido pasivo, al inicio del año	3,457,150	3,464,325
Más:		
Diferencias temporales por gastos diferidos	-	(7,175)
Impuesto diferido pasivo, al final del año	3,457,150	3,457,150

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 30 de junio de 2020

(En balboas)

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.

18. Compromisos adquiridos y pasivo contingente

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

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

19. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Green Tower Properties, Inc., por el período terminado el 30 de junio de 2020, fueron aprobados por la Junta Directiva de la Compañía el 19 de agosto de 2020.

Panamá, 11 de Julio de 2020

Señores
BOLSA DE VALORES DE PANAMA
Ciudad.-

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

Estimados señores:

Por este medio **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por **GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**, para garantizar la emisión pública de Bonos Inmobiliarios por un valor nominal total de hasta **US\$55.000,000.00**, que serán emitidos de forma desmaterializada, registrada y sin cupones, en dos (2) series, a saber, Bonos Inmobiliarios Serie A y Bonos Inmobiliarios Serie B, aprobada mediante la Resolución de registro y autorización para oferta pública SMV No.428-17 de 8 de agosto de 2017, certifica al 30 de Junio de 2020, la siguiente información a saber:

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

Tipo de Garantía	No. Operación	Cantidad	Saldo / Valor de Mercado	Avaluadora	Fecha del Avalúo
Cuenta de Ahorros	50-333-00720-9	1	4,261.08	N/A	
Cuenta de Ahorros	50-333-00722-1	1	70,152.26	N/A	
Cuenta de Ahorros	50-333-00721-5	1	291,012.35	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			132,060,425.69		

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:



DM

JT

Propietario	Detalle de Fincas	Descripción	Fecha de Vencimiento
Green Tower Properties Inc.	471492	Acino Latino-Americana, S.A.	15/03/2020
Green Tower Properties Inc.	471493	Alcon Centroamerica, S.A.	21/09/2023
Green Tower Properties Inc.	471493	CIFI	18/07/2021
Green Tower Properties Inc.	471473	Coffee Roasters Unidos, S.A.	15/08/2024
Green Tower Properties Inc.	471492	Coworkings, S.A.	18/08/2021
Green Tower Properties Inc.	471489	CPM PANAMA, S.A.	23/08/2020
Green Tower Properties Inc.	471497, 471481, 471480	Huawei Technologies Panamá, S.A.	29/10/2021
Green Tower Properties Inc.	471498	Julius Baer Investments (Panamá)	01/06/2020
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.	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.	15/12/2020
Green Tower Properties Inc.	471498	Pandora	09/11/2020
Green Tower Properties Inc.	471496	Productos Roche (Panama), S.A.	01/02/2021
Green Tower Properties Inc.	471478	Salón de Estética y Belleza Costa Del Este, S.A.	01/04/2022
Green Tower Properties Inc.	471488	Steel Case (AFD Contract Furniture Of Panama Inc.	15/02/2022
Green Tower Properties Inc.	471490	UBS Asesores	14/11/2022
Green Tower Properties Inc.	471478	Upper East Development Corp.	01/06/2021
Green Tower Properties Inc.	471499	Industrial And Commercial Bank of China	01/03/2025
Green Tower Properties Inc.	471488	Dufort Holdings, S.A.	01/05/2022

- Pólizas:

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

Tipo de Bien Cedido	Descripción	Emisor / Fiador	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	INCE-08300000005331	MAPFRE	31/05/2021

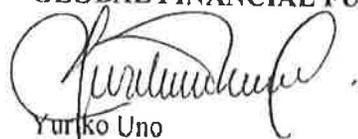
III. El Prospecto Informativo establece que el Valor de Mercado de los bienes inmuebles hipotecados al fideicomiso no debe ser menos al 135% del saldo insoluto a capital de los bonos emitidos y en circulación (Cobertura Inmobiliaria). La cobertura que resulta de dividir el valor de mercado de los bienes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

dic-19	mar-20	Jun-20
261%	263%	266%

Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.



Yuriko Uno
Gerente Sr. de Fideicomiso Operaciones



Dayana Vega
VP de Fideicomisos

DM

JT



Panamá, 15 de Agosto 2020.

Señor (a)
Green Tower Properties Corp.
Ciudad.-

Ref.: Fideicomiso GTIA-132-13

Estimado Señor (a):

Sean nuestras primeras líneas portadora de un cordial saludo.

Por medio de la presente GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP., sociedad organizada a las leyes de la República de Panamá y con licencia fiduciaria No. 4-96 de 16 de febrero de 1996 en calidad de fiduciario y en cumplimiento con nuestra obligación de rendir cuenta, le presentamos adjuntos los estados financieros (no auditados) y reportes que correspondan, de los Bienes Administrados en Fideicomiso al 31 de Julio de 2020.

Esta información se considerará correcta si dentro de los 90 días siguientes a la fecha de esta confirmación, no se nos informa lo contrario.

Sin otro particular,

Atentamente,
GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Yuriko Uno', written in a cursive style.

Yuriko Uno
Gerente Sr. Fideicomiso Operaciones

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Aurelia Peña', written in a cursive style.

Aurelia Peña
Oficial de Contabilidad

JT

DM

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.
DETALLE DE BIENES EN FIDEICOMISO

AL 31 DE JULIO DE 2020
GTIA-132-13 Green Tower Properties Corp.

Tipo de Garantía	No. Operación	Cantidad	Saldo / Valor de Mercado	Avaluadora	Fecha del Avalúo
Cuenta de Ahorros	50-333-00720-9	1	607,353.24	N/A	
Cuenta de Ahorros	50-333-00722-1	1	70,194.42	N/A	
Cuenta de Ahorros	50-333-00721-5	1	291,110.89	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.	33	131,695,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	05-sep-18
Total			132,663,658.55		

JT

DM

Global Financial Funds Corp
GTIA-132-13 / Green Tower Properties Inc.

ESTADO DE SITUACIÓN

31 de Julio de 2020

Expresado En Dolar Americano

ACTIVO

Activos Circulante

Cuentas De Ahorro Global Bank

968,658.55

Total Activos Circulante

968,658.55

Total Activo

968,658.55

PASIVO Y PATRIMONIO

Patrimonio

Capital

Patrimonio o Capital

959,263.83

Aportes/Retiros al Patrimonio

-16,333.73

Utilidad Retenidas

25,538.34

Ganancia (Pérdida) Neta

190.11

Total Patrimonio

968,658.55

Total Pasivo y Patrimonio

968,658.55

ORDEN (ACTIVO)

Hipotecas Bienes Inmuebles

131,695,000.00

Total Orden (Activo)

131,695,000.00

ORDEN (PASIVO)

Contra Cuenta hipotecas Bienes Inmuebles

-131,695,000.00

Total Orden (Pasivo)

-131,695,000.00

Total Orden

0.00

JT

DM

Global Financial Funds Corp
GTIA-132-13 / Green Tower Properties Inc.
ESTADO DE RESULTADO
31 de Julio de 2020
Expresado En Dolar Americano

	Mes Corriente	Acumulado
INGRESOS		
Intereses En Cuenta De Ahorro	190.11	190.11
Total de Ingresos	<u>190.11</u>	<u>190.11</u>
GASTOS		
Total de Gastos	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
Ganancia o (Pérdida) Neta	<u><u>190.11</u></u>	<u><u>190.11</u></u>

JT

DM

Global Financial Funds Corp
 GTIA-132-13 / Green Tower Properties Inc.
RESUMEN DEL MAYOR
 31 de Julio de 2020
 Expresado En Dolar Americano

No. Cuenta	Nombre de la cuenta	Balance Inicial	Débito	Crédito	Variación	Balance final
710101120001	Cuentas De Ahorro Global	365,425.69	603,232.86	0.00	603,232.86	968,658.55
710401110003	Intereses Por Cobrar Cta.	0.00	190.11	190.11	0.00	0.00
730101110001	Patrimonio O Capital	-959,263.83	0.00	0.00	0.00	-959,263.83
730101110002	Aportes/retiros Al Patrimonio	619,376.48	0.00	603,042.75	-603,042.75	16,333.73
730101110004	Utilidad Retenidas	-25,538.34	0.00	0.00	0.00	-25,538.34
740201110002	Intereses En Cuenta De	0.00	0.00	190.11	-190.11	-190.11
760301110002	Hipotecas Bienes Inmuebles	131,695,000.00	0.00	0.00	0.00	131,695,000.00
770301110002	Contra Cuenta Hipotecas	-131,695,000.00	0.00	0.00	0.00	-131,695,000.00
Total		0.00	603,422.97	603,422.97	0.00	0.00

JT

DN

Global Financial Funds Corp
GTIA-132-13 / Green Tower Properties Inc.

BALANCE DE PRUEBA
31 de Julio de 2020
Expresado En Dolar Americano

<u>No. Cuenta</u>	<u>Nombre de la cuenta</u>	<u>Débito</u>	<u>Crédito</u>
710101110006	Cuenta Transitoria	25,931,061.90	25,931,061.90
710101120001	Cuentas De Ahorro Global Bank	70,717,441.68	69,748,783.13
710401110003	Intereses Por Cobrar Cta. Ahorro	21,639.80	21,639.80
730101110001	Patrimonio O Capital	136.58	959,400.41
730101110002	Aportes/retiros Al Patrimonio	46,112,570.58	46,096,236.85
730101110004	Utilidad Retenidas	9,432.81	34,971.15
730101110005	Superavit (Déficit) Del Período	42,834.58	42,834.58
740201110002	Intereses En Cuenta De Ahorro	32,098.99	32,289.10
750101120001	Itbms	290.44	290.44
750101150005	Comisiones Y Cargos Bancarios	5,524.23	5,524.23
760301110002	Hipotecas Bienes Inmuebles	348,861,553.97	217,166,553.97
770301110002	Contra Cuenta Hipotecas Bienes Inmuebles	79,606,553.97	211,301,553.97
	Total	571,341,139.53	571,341,139.53

5T

DM