

GREEN TOWER PROPERTIES INC.

Ruc: 699126-1-468330 DV. 17



Panamá 30 Noviembre 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 Septiembre 2020).
2. Estados Financieros al 30 Septiembre 2020.
3. Certificación del Fiduciario

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

Atentamente,

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

Juan Tejeira Levy

REPUBLICA DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORESFORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACION
TRIMESTRAL

Trimestre terminado al 30 Septiembre 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 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 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 0.49 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 0.002%.

B. *Recursos de Capital*

El total de pasivos, que al 30 de septiembre de 2020 era de US\$52,487,540 que financió el 46% de los activos del Emisor, mientras que el patrimonio US\$114,729,437 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\$50,152,279 al 30 de septiembre de 2020.

El patrimonio por US\$62,241,897 al 30 de septiembre de 2020, está concentrado principalmente en el capital pagado en un 19%, mientras que la utilidad acumulada representa el 81%.

C. *Resultados de las Operaciones*

Los ingresos del Emisor disminuyeron de US\$7,822,287,000 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 2019 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\$5,478,140, 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.

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 Lationamericano, 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 períodos fiscales anteriores, en la presentación tabular que se incluye a continuación.

BALANCE GENERAL	Trimestre al 30 Septiembre 2020	Año Terminado Sept 2019
Activo Circulante	1,131,759	1,136,800
Activos Totales	114,729,437	122,233,044
Pasivo Circulante	2,335,261	2,167,536
Deuda a Largo Plazo	50,152,279	52,349,740
Pasivos Totales	52,487,540	54,507,276
Acciones Preferidas	0	0
Capital Pagado	12,000,000	12,000,000
Utilidades Retenidas	50,293,639	55,771,779
Patrimonio Total	62,241,897	67,725,768
RAZONES FINANCIERAS:		
Deuda Fin / Patrimonio	0.80	0.77
Deuda Total / Capital Pagado	4.37	4.54
Deuda Total/Patrimonio	0.84	0.80
Capital de Trabajo	-1,203,502	-1,020,736
Razón Corriente	0.48	0.53
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Trimestre al 30 septiembre 2020	Trimestre al 30 septiembre 2019
Ventas o Ingresos Totales	7,084,074	7,822,287
Margen Operativo	27%	32%
Gastos Generales y Administrativos	1,587,137	1,653,036
Costos Financieros	3,062,909	3,173,545
Utilidad o Pérdida Neta	-5,478,140	2,441,388
Acciones emitidas y en circulación	120,000	120,000
Utilidad o Pérdida por Acción	-45.65	20.34
Depreciación y Amortización	509,282	493,739
Utilidades o pérdidas no recurrentes	0	0

JT

DM

**III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS**

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

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

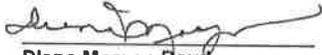
Presente los Estados Financieros trimestrales del garante o fiador de los valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, cuando aplique. (No aplica)

**V PARTE
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

Presente la certificación del fiduciario en la cual consten los bienes que constituyen el patrimonio fideicomitado, 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 cuarto trimestre del período terminado al 30 de septiembre 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 - 26

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Señores

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

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

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



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

25 de noviembre de 2020.
Panamá, República de Panamá

Green Tower Properties, Inc.

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

Estado de situación financiera

por el año terminado el 30 de septiembre de 2020

(En balboas)

	Notas	2020 30 de Septiembre (No Auditado)	2019 30 de Septiembre (Auditado)
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	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		1,131,759	1,136,800
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		113,597,678	121,096,244
Total de activos		114,729,437	122,233,044
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		2,335,261	2,157,536
Pasivos no corrientes:			
Pasivo por impuesto diferido	19	3,221,075	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		50,152,279	52,349,740
Total de pasivos		52,487,540	54,507,276
Patrimonio			
Acciones comunes	16	12,000,000	12,000,000
Impuesto complementario		(51,742)	(46,011)
Ganancias acumuladas		50,293,639	55,771,779
Total de patrimonio		62,241,897	67,725,768
Total de pasivos y patrimonio		114,729,437	122,233,044

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	Al 30 de septiembre de 2020		Al 30 de septiembre de 2019	
		Tres meses (No Auditado)	Doce meses (No Auditado)	Tres meses (Auditado)	Doce meses (Auditado)
Ingresos por alquileres	6	1,782,778	7,030,607	1,849,350	7,782,802
Otros ingresos		4,306	53,467	4,252	39,485
Salarios y otras remuneraciones	17	(76,823)	(277,546)	-	-
Gastos por depreciación	10	(130,541)	(509,282)	(126,417)	(493,739)
Costos financieros		(758,774)	(3,062,909)	(789,016)	(3,173,545)
Provisión de cuentas incobrables	8.1	54,051	54,051	(2,511)	(2,511)
Otros gastos	6, 18	(336,581)	(1,363,642)	(389,075)	(1,650,525)
Ganancia operativa		538,416	1,924,746	546,583	2,501,967
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	9	(7,638,961)	(7,638,961)	(24,354)	(24,354)
(Pérdida) Ganancia antes del impuesto sobre la renta		(7,100,545)	(5,714,215)	522,229	2,477,613
Impuesto sobre la renta:					
Corriente		-	-	(3,629)	(43,400)
Diferido		236,075	236,075	7,175	7,175
Total de impuesto sobre la renta	19	236,075	236,075	3,546	(36,225)
Ganancia (pérdida) ganancia del año		(6,864,470)	(5,478,140)	525,775	2,441,388

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)**

	<u>Notas</u>	<u>Acciones comunes</u>	<u>Impuesto complementario</u>	<u>Ganancias acumuladas</u>	<u>Total</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2018		12,000,000	(46,011)	53,659,678	65,613,667
Ajuste por la adopción inicial de la NIIF 9				(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 (Auditado)		12,000,000	(46,011)	55,771,779	67,725,768
Pérdida del año		-	-	(5,478,140)	(5,478,140)
Impuesto complementario		-	(5,731)	-	(5,731)
Saldo al 30 de septiembre de 2020 (No Auditado)		12,000,000	(51,742)	50,293,639	62,241,897

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 30 de septiembre (No Auditado)	2019 30 de septiembre (Auditado)
Flujos de efectivo en las actividades de operación:			
(Pérdida) ganancia del año		(5,478,140)	2,441,388
Ajustes por:			
Costos financieros		3,062,909	3,173,545
Gastos por depreciación	10	509,282	493,739
Pérdida por deterioro de Instrumentos financieros		-	-
Pérdida por revaluación de propiedades de inversión	9	7,638,961	24,354
Impuesto sobre la renta	19	(236,075)	36,225
(Reversión) 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 propiedad planta 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 prestaciones laborales		14,646	-
Aumento (disminución) en otros pasivos		29,710	(824,203)
Efectivo proveniente de las actividades de operación		5,124,661	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		2,061,752	(1,433,550)
Flujos de efectivo en las actividades de Inversión:			
Adquisición de mobiliario, maquinaria y equipo	10	(298,724)	(146,276)
Adquisición de propiedad de inversión	9	(8,961)	(24,354)
Efectivo neto utilizado en las actividades de Inversión		(307,685)	(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) aumento neto en efectivo y equivalente de efectivo		(236,320)	(4,307,965)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	6, 7	837,676	5,145,641
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	6, 7	601,356	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') a partir del 1 de octubre de 2019 y otras normas también efectivas a partir del 1 de octubre de 2019 que no tuvieron un efecto significativo sobre los estados financieros.

NIIF 16 - Arrendamientos

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

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

En la realización de las actividades anteriores, se identificó que la compañía no mantiene contratos de arrendamientos por lo tanto no hay impactos que generen modificaciones al reconocimiento de los estados Financieros.

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

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

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.

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)

- Si es no, la entidad debe reflejar el efecto de la incertidumbre en la determinación de su posición tributaria contable.

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

3. Políticas de contabilidad significativas

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

3.1 Estado de cumplimiento

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

3.2 Base de presentación

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

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

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

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

3.3 Moneda funcional

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

3.4 Mobiliario, maquinaria y equipo

El mobiliario y equipo se presentan al costo de adquisición, neto de la depreciación acumulada. Las mejoras significativas son capitalizadas, mientras que las reparaciones y mantenimientos menores que no extienden la vida útil o mejoran el activo son cargados directamente a gastos cuando se incurren.

La depreciación y amortización se cargan a las operaciones corrientes y se calculan por el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los activos:

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)

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

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

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

3.5 *Propiedades de inversión*

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

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Todas las participaciones de la propiedad de la Compañía mantenidas según los arrendamientos operativos para ganar rentas o con el fin de obtener la apreciación del capital se contabilizan como propiedades de inversión y se miden usando el modelo de valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados durante el período en que se originan.

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

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

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

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)

primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado), en un período más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

3.6.2 Baja en cuentas de pasivos financieros

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

3.7 *Reconocimiento de Ingresos y gastos*

3.7.1 Ingresos por alquiler

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

Los alquileres se reconocen por el método de devengado.

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

3.7.2 Intereses pagados

Los intereses pagados son reconocidos en el estado de ganancia o pérdida 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 y otro resultado integral, ya que excluye ingresos o gastos que son imponibles o deducibles en otros años y además excluye aquellos ingresos o gastos que nunca son imponibles o deducibles. El pasivo para impuesto corriente es calculado usando la tasa impositiva que esté vigente o substantivamente vigente a la fecha del estado de situación financiera.

3.9.2 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.

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

4. Administración del riesgo de Instrumentos financieros

4.1 Riesgo de crédito

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

4.2 Riesgo de flujos de efectivo sobre tasa de interés

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

4.3 Riesgo de liquidez

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

4.4 Riesgo operacional

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

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

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

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)

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
2020					
Activos financieros					
Efectivo y equivalente de efectivo	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					
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
2020						
Pasivos financieros						
Bonos por pagar	48,892,590	66,619,616	3,656,199	4,780,404	13,644,082	44,538,931
2019						
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)

	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
2020					
Activos financieros					
Efectivo y equivalente de efectivo	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					
Activos financieros					
Efectivo y equivalente de efectivo	936,819	-	-	-	936,819
Cuentas comerciales por cobrar	157,986	56,163	-	-	214,149
Total	1,094,805	56,163	-	-	1,150,968
Pasivos financieros					
Bonos por pagar, neto	1,984,656	1,984,656	5,953,968	40,953,966	50,877,246
Total sensibilidad a tasa de interés	(889,851)	(1,928,493)	(5,953,968)	(40,953,966)	(49,726,278)

5. Fuentes claves de estimación de incertidumbre

5.1 Fuentes claves de incertidumbre en las estimaciones

5.1.1 Mediciones del valor razonable y procesos de valuación

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

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

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

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

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)

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		Jerarquía del valor razonable
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	
Activos financieros					
Efectivo y equivalente de efectivo	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	1,088,632	1,088,632	1,150,968	1,150,968	
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	48,892,590	48,871,580	50,877,246	49,418,713	Nivel 2

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

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 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

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		
Efectivo y equivalente de efectivo: (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

	30 de septiembre de 2020		30 de septiembre de 2019	
	Tres meses	Doce meses	Tres meses	Doce meses
Ingresos por alquileres (e)				
Morgan & Morgan	B/. 519,560	B/. 2,078,367	B/. 519,407	B/. 2,111,844
MMG Bank Corp.	65,762	263,046	65,581	257,746
MMG Trust, S.A.	20,750	82,889	20,406	81,191
Upper East Development Corp.	8,171	32,686	8,171	31,972
Fundación Eduardo Morgan	366	1,446	789	3,156
Iam Services Corp. S.A.	(329)	196	225	900
Althia Capital Advisors Inc.	29	225	329	1,004
	<u>B/. 614,309</u>	<u>B/. 2,458,855</u>	<u>B/. 614,908</u>	<u>B/. 2,487,813</u>

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2020

(En balboas)

	30 de septiembre de 2020		30 de septiembre de 2019	
	Tres meses	Doce meses	Tres meses	Doce meses
Gastos Administrativos (f)				
Morgan & Morgan	B/. 50,846	B/. 68,941	B/. 89,542	B/. 154,646
MMG Bank Corp.	13,275	52,650	13,125	52,500
	<u>B/. 64,121</u>	<u>B/. 121,591</u>	<u>B/. 102,667</u>	<u>B/. 207,146</u>

- (a) La El efectivo y equivalente de efectivo 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 Cop., por un total de B/.12,390,000. (Véase Nota 11).
- (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. Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo 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	<u>935,503</u>	<u>936,819</u>
Menos:		
Efectivo restringido	<u>99,143</u>	<u>99,143</u>
Efectivo y depósitos en bancos para propósitos del estado de flujos de efectivo	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

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)

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	<u>(85,090)</u>	<u>(139,141)</u>
	<u>68,039</u>	<u>75,008</u>

8.1 Cuentas por cobrar comerciales

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

Al 30 de septiembre 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	<u>95,175</u>	<u>151,495</u>
	<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
Provisión del año	-	2,511
Efecto de adopción de NIIF 9	-	110,158
Reversión de pérdida por deterioro	<u>(54,051)</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	<u>85,090</u>	<u>139,141</u>

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros**por el año terminado el 30 de septiembre de 2020**

(En balboas)

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	6,406	3,464	54.06%
> 365	73,808	73,808	100.00%
Total	<u>153,129</u>	<u>85,090</u>	

30 de septiembre de 2019

<u>Rango mora</u>	<u>Valor cartera</u>	<u>Valor provisión</u>	<u>%</u>
0	52,428	258	0.49%
1-30	328	26	7.98%
181-365	3,311	1,174	35.48%
	<u>158,082</u>	<u>137,683</u>	<u>100.00%</u>
Total	<u>214,149</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:

Valor razonable

Propiedades de inversión terminadas	<u>105,695,000</u>	<u>113,325,000</u>
	2020	2019
Saldo al inicio del año	113,325,000	113,325,000
Adiciones	8,961	24,354
Pérdida en avalúo de propiedades	<u>(7,638,961)</u>	<u>(24,354)</u>
Saldo al final del año	<u>105,695,000</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 año terminado el 30 de septiembre 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 septiembre 2020 se obtuvo a través de un avalúo realizado por Panamericana de Avalúos, S.A. 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 valoración 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 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 y otro resultado integral, al 30 de septiembre de 2020, hubo cambios en el valor razonable por B/.7,638.961 (2019: B/.24,354).

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)

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.

10. Mobiliario, maquinaria y equipo

El mobiliario, maquinaria y equipo se detalla a continuación:

2020	<u>Mobiliario</u>	<u>Maquinaria y equipo</u>	<u>Total</u>
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>

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)**

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>

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 terminar, por lo tanto, no pueden ser capitalizadas.

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)

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
Cuentas comerciales por pagar	28,455	5,400
Servicios públicos por pagar	142,193	115,428
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 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.

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:

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	2019
Emisión pública - Serie A con tasa de interés de 6% y vencimiento en septiembre 2027	34,000,000	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	49,000,000	51,000,000
Más:		
Ingreso diferido por prima	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

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)
Saldo neto al final del año	200,900	229,600

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 ingresos de emisión diferidos se presenta a continuación:

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

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 ni pago dividendos. (2019: mediante acta del 12 de agosto de 2019 por B/.219,129).

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)

17. Gastos de salarios y otras remuneraciones

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

	30 de septiembre de 2020		30 de septiembre de 2019	
	Tres meses	Doce meses	Tres meses	Doce meses
Salarios y otras remuneraciones	B/. 55,518	B/. 195,894	B/. -	B/. -
Prestaciones sociales	7,852	26,137	-	-
Prima de antigüedad e indemnización	5,863	8,624	-	-
Otros	7,590	46,891	-	-
	<u>B/. 76,823</u>	<u>B/. 277,546</u>	<u>B/. -</u>	<u>B/. -</u>

18. Otros gastos

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

	30 de septiembre de 2020		30 de septiembre de 2019	
	Tres Meses	Doce Meses	Tres Meses	Doce Meses
Reparaciones y mantenimiento	207,155	915,580	295,908	1,174,341
Honorarios profesionales	131,471	286,468	132,095	326,776
Aseo y limpieza	9,510	72,335	17,500	51,062
Atenciones y cortesías	1,060	23,834	11,301	22,462
Electricidad	(17,271)	21,567	(71,741)	34,519
Impuestos	-	14,644	300	15,304
Incentivos	-	12,200	-	12,500
Teléfono, cable e internet	1,419	6,121	1,909	5,637
Suscripciones y membresías	-	3,796	-	1,296
Gastos médicos	1,873	1,873	-	-
Accesorios y útiles de oficina	290	1,512	1,800	3,300
Pérdida en descarte de activo fijo	616	616	-	-
Certificaciones y Registro Público	55	418	-	1,463
Seguros	-	146	-	146
Indemnizaciones a terceros	-	-	-	1,609
Otros gastos	403	2,532	3	110
	<u>336,581</u>	<u>1,363,642</u>	<u>389,075</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 por B/.32,797, (Véase Nota 19).

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:

	2020	2019
Corriente	-	43,400
Impuesto diferido	(7,175)	(7,175)
	<u>(7,175)</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	(2,187,812)	(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	(184,144)	173,598
Impuesto causado	-	43,400

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	(228,900)	-
Diferencias temporales por gastos diferidos	(7,175)	(7,175)
Impuesto diferido pasivo, al final del año	3,221,075	3,457,150

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

21. 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 25 de noviembre de 2020.

Panamá, 09 de Octubre 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 Septiembre 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	Avaladora	Fecha del Avalúo
Cuenta de Ahorros	50-333-00720-9	1	26,355.74	N/A	
Cuenta de Ahorros	50-333-00722-1	1	48,467.97	N/A	
Cuenta de Ahorros	50-333-00721-5	1	369,278.32	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	33	131,695,000.00	Panamericana de Avalúos, S A	05-sep-18
Total			132,139,102.03		

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	Aclno Latino-Americana, S.A.	15/03/2020
Green Tower Properties Inc.	471493	Aicon 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.	471487	Compass Group	25/06/2019
Green Tower Properties Inc.	471489	CPM PANAMA, S.A.	23/08/2020
Green Tower Properties Inc.	471497, 471481, 471480	Huawei Techonologies Panamá, S.A.	29/10/2021
Green Tower Properties Inc.	471498	Julius Baer Investments (Panamá)	01/06/2020
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.	471492	Nike	15/12/2019
Green Tower Properties Inc.	471493	Novartis Phärma (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 (Panamá), 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-0830000005331	MAPFRE	31/05/2021

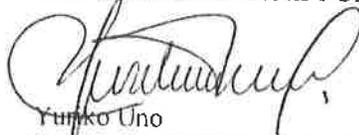
III. El Prospecto Informativo establece que el Valor de Mercado de los bienes inmuebles hipotecados al fideicomiso no debe ser menos al 135% del saldo insoluto a capital de los bonos emitidos y en circulación (Cobertura Inmobiliaria). La cobertura que resulta de dividir el valor de mercado de los bienes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

mar-20	jun-20	sep-20
263%	266%	269%

Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.


Yunko Uno
Gerente Sr. de Fideicomiso Operaciones


Dayana Vega
VP de Fideicomisos

Panamá, 2 de octubre de 2020

Señores
GREEN TOWER PROPERTIES, INC
Ciudad.-

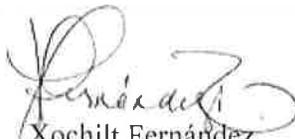
Ref.: Cobertura del Servicio de la Deuda

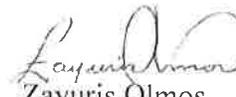
Estimados señores:

Por este medio **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**, actuando en su condición de Fiduciario tal y como fue establecido en el instrumento de Fideicomiso con fecha de 29 de noviembre de 2013 celebrado con **GREEN TOWER PROPERTIES, INC.** como fideicomitente, para la emisión pública de bonos corporativos por **US\$55,000,000.00** realizada por **GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**, notificamos conforme a lo dispuesto en la sección 4.5 Condiciones de Garantía, literal (b) Cobertura de Servicio de la Deuda, que los ingresos por cánones de arrendamiento más el saldo de la cuenta de reserva 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.


Xochilt Fernández
Gerente de Fideicomisos


Zayuris Olmos
Oficial Jr. de Fideicomiso

DM

JT