

GREEN TOWER PROPERTIES INC.

Ruc: 699126-1-468330 DV. 17



Panamá 30 Noviembre 2021

Superintendencia del Mercado de Valores de Panama

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

1. Formulario IN-T (Informe de trimestre 30 Septiembre 2021).
2. Estados Financieros al 30 septiembre 2021.
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 Septiembre 2021

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 2021 el Emisor registró un aumento en el total de sus activos, pasando de US\$114,729,437 al 30 de septiembre de 2020 a US\$114,489,345 al 30 de septiembre de 2021 debido principalmente al aumento de efectivo.

El principal activo del Emisor constituyó el rubro de propiedad de inversión que asciende a US\$105,695,000 al 30 de septiembre de 2021 o 92% del total de activos a dicha fecha.

El Índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) del Emisor es de 0.63 veces al 30 de septiembre de 2021, en diferencia con el 0.48 veces que presentaba para el 30 de septiembre de 2020.

Por el lado de los recursos líquidos del Emisor, el efectivo presentó un aumento ubicándose por los US\$1,406,784 al 30 de septiembre de 2021, cuando para el cierre a septiembre 2020 era por US\$935,503.

B. Recursos de Capital

El total de pasivos, que al 30 de septiembre de 2021 era de US\$50,567,140 que financió el 45% de los activos del Emisor, mientras que el patrimonio US\$63,922,205 financió el 55% de los activos del Emisor.

El nivel de apalancamiento total (total de pasivos / total de patrimonio) del Emisor se mantuvo de 0.84 veces al 30 de septiembre de 2020 a 0.79 veces al 30 de septiembre de 2021. Igualmente, para el periodo los pasivos a largo plazo pasaron de US\$50,152,010 al 30 de septiembre de 2020 a US\$48,158,646 al 30 de septiembre de 2021.

El patrimonio por US\$63,922,205 al 30 de septiembre de 2021, 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\$7,084,074 al corte del 30 de septiembre 2020 a \$6,883,675 al corte del 30 de septiembre de 2021, producto de la disminución en ingresos de alquileres de estacionamientos producto de la pandemia.

Los gastos del emisor están dados principalmente por reparación y mantenimiento de US\$1,013,174 para el periodo al 30 de septiembre de 2021 como de gastos de honorarios profesionales por US\$216,479 para el periodo. En total los gastos generales y administrativos al corte del 30 de septiembre 2021 fueron por un total de US\$1,334,219 disminuyendo frente a los gastos por US\$1,363,642 que evidenciaba a 30 de septiembre de 2020.

Para el periodo al 30 de septiembre de 2021, el Emisor presenta un aumento en utilidad pasando de US\$1,680,039 contrario a las pérdidas reflejadas para el corte al 30 de septiembre de 2020 por -(\$5,478,140).

JT

DM

D. Análisis de perspectivas

Se proyecta un crecimiento de la economía panameña para el 2021 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 septiembre de 2021, 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, BURO, 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.

RESUMEN FINANCIERO

RAZONES FINANCIERAS SEPTIEMBRE 2021

Activo Circulante*	1,523,432
Activos Totales*	114,489,345
Pasivo Circulante*	2,408,494
Deuda a Largo Plazo*	48,158,646
Obligaciones en valores*	46,907,935
Deuda Total*	47,262,384
Pasivos Totales*	50,567,140
Acciones Preferidas*	-
Capital Pagado*	12,000,000
Utilidades o Perdidas Retenidas*	51,973,947
Patrimonio Total*	63,922,205
Precio por Acción*	433.12
Dividendo*	-

RAZONES FINANCIERAS SEPTIEMBRE 2021

Ventas o Ingresos Totales*	6,883,675
Margen Operativo*	0.24
Gastos Generales y Administrativos*	1,479,986
Utilidad o Pérdida Neta*	(5,477,871)
Acciones emitidas y en circulación*	120,000
Utilidad o Pérdida por Acción*	14.00
Depreciación y Amortización*	506,454
Utilidad Operativa*	1,680,039
Gastos Financieros*	2,934,355
Utilidad o Pérdida del Período*	1,680,039

**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

JT

201

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 al 30 de septiembre de 2021.

"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 2021

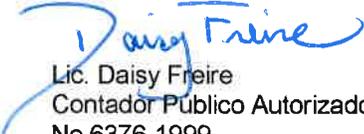
Contenido	Página
Informe del Contador Público Autorizado	1
Estado de situación financiera	2
Estado de ganancia o pérdida	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 - 30

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 2021, 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 2021.
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 al 30 de septiembre de 2021**

(En balboas)

	Notas	2021 30 de septiembre (No Auditado)	2020 30 de septiembre (Auditado)
Activos			
Activos corrientes:			
Depósitos a la vista en bancos	6,7	1,406,784	935,503
Cuentas comerciales por cobrar comerciales	8	7,715	68,039
Otros activos	11	108,933	128,217
Total de activos corrientes		<u>1,523,432</u>	<u>1,131,759</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	9	105,695,000	105,695,000
Mobiliario, maquinaria y equipo	10	3,288,864	3,571,237
Fondo de cesantía	10	18,466	-
Otros activos	6, 11	3,963,583	4,331,441
Total de activos no corrientes		<u>112,965,913</u>	<u>113,597,678</u>
Total de activos		<u>114,489,345</u>	<u>114,729,437</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	12	244,711	194,434
Cuentas por pagar partes relacionadas	6	-	8,240
Ingresos diferidos		91,125	91,125
Bonos por pagar	13	1,984,656	1,984,656
Otros pasivos	14	88,002	56,806
Total de pasivos corrientes		<u>2,408,494</u>	<u>2,335,261</u>
Pasivos no corrientes:			
Pasivo por impuesto diferido	19	3,213,631	3,220,806
Provisión para prestaciones laborales	15	21,736	23,270
Bonos por pagar	13	44,923,279	46,907,934
Total de pasivos no corrientes		<u>48,158,646</u>	<u>50,152,010</u>
Total de pasivos		<u>50,567,140</u>	<u>52,487,271</u>
Patrimonio			
Acciones comunes	16	12,000,000	12,000,000
Impuesto complementario		(51,742)	(51,742)
Ganancias acumuladas		51,973,947	50,293,908
Total de patrimonio		<u>63,922,205</u>	<u>62,242,166</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>114,489,345</u>	<u>114,729,437</u>

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

Dml

D.F.

Green Tower Properties, Inc.

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

Estado de ganancia o pérdida**por el año terminado al 30 de septiembre de 2021**

(En balboas)

	Notas	Al 30 de Septiembre de 2021		Al 30 de Septiembre de 2020	
		Tres meses (No Auditado)	Doce meses (No Auditado)	Tres meses (Auditado)	Doce meses (Auditado)
Ingresos por alquileres	6	1,884,273	6,865,583	1,782,778	7,030,607
Otros ingresos		4,797	18,092	4,306	53,467
Salarios y otras remuneraciones	17	(35,572)	(145,767)	(76,823)	(277,546)
Gastos por depreciación	10	(130,663)	(506,454)	(130,541)	(509,282)
Costos financieros	6	(727,986)	(2,934,355)	(758,774)	(3,062,909)
Reversión (provisión) de cuentas Incobrables	8.1	(26,653)	(26,653)	54,051	54,051
Otros gastos	6, 18	(313,666)	(1,334,219)	(336,581)	(1,363,642)
Ganancia antes del impuesto sobre la renta		654,530	1,936,227	538,416	1,924,746
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	9	(263,363)	(263,363)	(7,638,961)	(7,638,961)
Ganancia (pérdida) antes del impuesto sobre la renta		391,167	1,672,864	(7,100,545)	(5,714,215)
Impuesto sobre la renta					
Diferido		7,175	7,175	236,075	236,075
Total de impuesto sobre la renta	18	7,175	7,175	236,075	236,075
Ganancia (pérdida) del periodo		398,342	1,680,039	(6,864,470)	(5,478,140)

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 2021
(En balboas)**

	Notas	Acciones comunes	Impuesto complementario	Ganancias acumuladas	Total
Saldo ajustado al 1 de octubre de 2019		12,000,000	(46,011)	55,771,779	67,725,768
Ganancia del período		-	-	(5,477,871)	(5,477,871)
Impuesto complementario		-	(5,731)	-	(5,731)
Saldo al 30 de septiembre de 2020 (Auditado)		12,000,000	(51,742)	50,293,908	62,242,166
Ganancia del período		-	-	1,680,039	1,680,039
Saldo al 30 de septiembre de 2021 (No Auditado)		12,000,000	(51,742)	51,973,947	63,922,205

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

DML

D.F.

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 2021**

(En balboas)

	Notas	2021	2020
Flujos de efectivo en las actividades de operación:			
Ganancia (pérdida) del período		1,680,039	(5,477,871)
Ajustes por:			
Costos financieros		2,934,355	3,062,909
Gastos por depreciación	10	506,454	509,282
Transferencias de mobiliario, maquinaria y equipo	10	-	(2,031)
Pérdida por revaluación de propiedades de inversión	9	263,363	7,638,961
Impuesto sobre la renta	19	(7,175)	(236,344)
(Reversión de pérdida) por deterioro reconocido en las cuentas por cobrar comerciales	8.1	26,653	(54,051)
Provisión para prestaciones laborales		2,168	8,624
Pérdida en descarte de mobiliario, maquinaria y equipo		-	616
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Disminución en cuentas comerciales por cobrar comercial		33,671	61,020
Disminución en partes relacionadas		-	1,536
Disminución (aumento) en otros activos		368,676	(580,980)
Aumento en cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar		50,277	55,478
Disminución en cuentas por pagar relacionadas		(8,240)	
Aumento en ingresos diferidos		-	91,125
(Disminución) aumento en provisión para prestaciones laborales		(3,702)	14,646
Aumento en otros pasivos		31,196	29,710
Efectivo proveniente de las actividades de operación		5,877,735	5,122,630
Intereses pagados		(2,934,355)	(3,062,909)
Impuesto sobre la renta pagado	19	-	-
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación		2,943,380	2,059,721
Flujos de efectivo en las actividades de inversión:			
Adquisición de mobiliario, maquinaria y equipo	10	(224,081)	(61,689)
Adquisición de propiedad de inversión	9	(263,363)	(8,961)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(487,444)	(70,650)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Emisión de bonos		-	-
Redención de bonos por pagar		(1,984,655)	(1,984,656)
Impuesto complementario		-	(5,731)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(1,984,655)	(1,990,387)
Aumento neto en depósitos a la vista en bancos		471,281	(1,316)
Depósitos a la vista en bancos al inicio del año	6, 7	836,360	837,676
Depósitos a la vista en bancos al final del año	6, 7	1,307,641	836,360

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

Dml

DF

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 septiembre de 2021

(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 revisado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) a partir del 1 de octubre de 2020 y otras normas también efectivas a partir del 1 de enero de 2020 que no tuvieron un efecto significativo sobre los estados financieros.

Norma	Fecha de aplicación obligatoria
Enmienda a NIIF 3 - Definiciones de un negocio	1 de enero de 2020
Enmienda a NIC 1 y NIC 28 - Definiciones de material	1 de enero de 2020
Marco conceptual modificaciones a las referencias del marco conceptual en los estándares NIIF	1 de enero de 2020

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

Las nuevas normas y modificaciones a las NIIF, así como las interpretaciones (CINIIF) que han sido publicadas en el período, pero que aún no han sido implementadas por la Compañía se encuentran detalladas a continuación:

Norma	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 - Contratos de seguro	1 de enero de 2023
NIIF 10 y NIC 28 - (Enmienda) venta de contribución de activos entre el inversionista y su asociada o negocio conjunto	Aún no se ha establecido

DM

DF

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 septiembre de 2021 (En balboas)

NIIF 17 – Contratos de seguro

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

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

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

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

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

Enmienda a la NIIF 10 - Estados financieros

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

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

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 septiembre de 2021

(En balboas)

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

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

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.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2021 (En balboas)

3.3 Moneda funcional

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

3.4 Mobiliario, maquinaria y equipo

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

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

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

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

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

3.5 Propiedades de inversión

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

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

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

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 septiembre de 2021 (En balboas)

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

3.6 Pasivos financieros

3.6.1 Clasificación como deuda

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

Otros pasivos financieros

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

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

3.6.2 Baja en cuentas de pasivos financieros

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

3.7 Reconocimiento de ingresos y gastos

3.7.1 Ingresos por alquiler

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

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.

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 septiembre de 2021 (En balboas)

3.8 Gastos

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

3.9 Impuesto sobre la renta

3.9.1 Impuesto corriente

El impuesto corriente por pagar está basado en la renta gravable por el año. La renta gravable difiere de la utilidad neta como se reporta en el estado de ganancia o pérdida, ya que excluye ingresos o gastos que son imponibles o deducibles en otros años y además excluye aquellos ingresos o gastos que nunca son imponibles o deducibles. El pasivo para impuesto corriente es calculado usando la tasa impositiva que esté vigente o substantivamente vigente a la fecha del estado de situación financiera.

3.9.2 Impuesto diferido

El impuesto diferido es reconocido sobre diferencias entre el valor en libros de los activos y los pasivos en los estados financieros y las bases de impuesto correspondiente utilizadas en el cálculo de la renta gravable. Los pasivos por impuesto diferido son generalmente reconocidos para todas las diferencias temporales imponibles y los activos por impuesto diferido son reconocidos para todas las diferencias temporales deducibles en la medida de que sea probable que utilidades gravables estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporales deducibles puedan ser utilizadas. El valor en libros de los activos por impuesto diferido es revisado a cada fecha del estado de situación financiera y reducido en la medida de que ya no sea probable que suficiente renta gravable esté disponible para permitir que toda o parte del activo sea recuperable.

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

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.

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 septiembre de 2021

(En balboas)

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

4.5 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de los instrumentos financieros fluctúen debido a cambios en las variables de mercado tales como tasas de interés, tipos de cambio y los precios de mercado.

4.6 Administración del riesgo de capital

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

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el período terminado el 30 de septiembre de 2021

(En balboas)

2021	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
Activos financieros					
Depósitos a la vista en bancos	1,406,784	-	-	-	1,406,784
Cuentas comerciales por cobrar	32,508	86,950	-	-	119,458
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	1,984,656	1,984,656	5,953,968	36,984,655	46,907,935
Posición neta	(545,364)	(1,897,706)	(5,953,968)	(36,984,655)	(45,381,693)

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

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:

2021	Valor en libros	Flujos no descontados	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros						
Bonos por pagar	46,907,935	61,751,432	3,588,418	4,663,034	13,291,973	40,228,007

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

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 período terminado el 30 de septiembre de 2021

(En balboas)

2021	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
Activos financieros					
Depósitos a la vista en bancos	1,406,784	-	-	-	1,406,784
Cuentas comerciales por cobrar	32,508	86,950	-	-	119,458
Total	1,439,292	86,950	-	-	1,526,242
Pasivos financieros					
Bonos por pagar, neto	1,984,656	1,984,656	5,953,968	36,984,655	46,907,935
Total sensibilidad a tasa de interés	(545,364)	(1,897,706)	(5,953,968)	(36,984,655)	(45,381,693)
Septiembre 2020					
	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
Activos financieros					
Depósitos a la vista en bancos	935,503	-	-	-	935,503
Cuentas comerciales por cobrar	96,441	56,688	-	-	153,129
Total	1,031,944	56,688	-	-	1,088,632
Pasivos financieros					
Bonos por pagar, neto	1,984,656	1,984,656	5,953,968	38,969,310	48,892,590
Total sensibilidad a tasa de interés	(952,712)	(1,927,968)	(5,953,968)	(38,969,310)	(47,803,958)

5. Fuentes claves de estimación de incertidumbre

5.1 Fuentes claves de incertidumbre en las estimaciones

5.1.1 Mediciones del valor razonable y procesos de valuación

Algunos de los activos y pasivos de la Compañía se miden al valor razonable para efectos de reporte financiero. La Compañía se apoya en el uso del personal idóneo del Grupo Morgan & Morgan y en la estructura de control interno del grupo.

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

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 período terminado el 30 de septiembre de 2021 (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.

	2021		2020		
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Jerarquía del valor razonable
Activos financieros					
Depósitos a la vista en bancos	1,406,784	1,406,784	935,503	935,503	Nivel 3
Cuentas comerciales por cobrar	117,202	117,202	153,129	153,129	Nivel 3
Total de activos financieros	1,523,986	1,523,986	1,088,632	1,088,632	
Pasivos financieros					
Cuentas comerciales por pagar	244,711	244,711	194,434	194,434	Nivel 3
Cuentas por pagar parte relacionadas	-	-	8,240	8,240	Nivel 3
Bonos por pagar	46,907,935	49,781,608	48,892,590	48,871,580	Nivel 2
Total de pasivos financieros	47,152,646	50,026,319	49,095,264	49,074,254	

El valor razonable de los activos financieros incluidos en Nivel 3, se aproxima al valor según libros basado en el vencimiento a corto plazo.

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 septiembre de 2021

(En balboas)

El valor razonable estimado para los bonos por pagar incluidos en Nivel 2, 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).

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

	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entradas principales
	2021	2020		
Activo no financiero				
Propiedades de inversión				
Propiedades de inversión	105,695,000	105,695,000	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:

	2021	2020
Activos		
Depósitos a la vista en bancos:		
Cuentas corrientes: (a)		
MMG Bank Corporation	551,812	491,401
Cuentas de ahorros: (b)		
MMG Bank Corporation	400,000	-
Otros activos: (c)		
Upper East Development Corp.	3,717,000	3,717,000
Pasivos		
Cuentas por pagar relacionadas: (d)		
Morgan & Morgan	-	8,240

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 septiembre de 2021

(En balboas)

	30 de septiembre de 2021		30 de septiembre de 2020	
	Tres meses	Doce meses	Tres meses	Doce meses
Ingresos por alquileres (e)				
Morgan & Morgan	B/. 462,327	B/. 1,818,958	B/. 519,926	B/. 2,079,813
Morgan & Morgan Legal	236,082	392,153	-	-
MMG Bank Corp.	65,612	262,671	65,762	263,046
MMG Trust, S.A.	20,750	82,999	20,750	82,889
Emaphy Properties, S.A.	23,977	71,933	-	-
Upper East Development Corp.	8,171	32,686	8,171	32,686
MMG Assets Mangement Corp.	225	675	-	-
Iam Services Corp. S.A.	-	-	(300)	225
Althia Capital Advisors Inc.	-	-	-	196
	<u>B/. 817,144</u>	<u>B/. 2,662,075</u>	<u>B/. 614,309</u>	<u>B/. 2,458,855</u>

	30 de septiembre de 2021		30 de septiembre de 2020	
	Tres meses	Doce meses	Tres meses	Doce meses
Otros Ingresos (f)				
MMG Bank Corp.	<u>B/. 1,241</u>	<u>1,241</u>	<u>B/. -</u>	<u>-</u>

	30 de septiembre de 2021		30 de septiembre de 2020	
	Tres meses	Doce meses	Tres meses	Doce meses
Gastos Administrativos y financieros (g)				
MMG Bank Corp.	B/. 13,125	B/. 52,500	B/. 13,275	B/. 52,650
Morgan & Morgan	7,134	38,724	50,846	68,941
Morgan & Morgan Legal	14,312	14,312	-	-
Quantia AFP Corp.	572	572	-	-
	<u>B/. 35,143</u>	<u>B/. 106,108</u>	<u>B/. 64,121</u>	<u>B/. 121,591</u>

- (a) Los depósitos a la vista en bancos con partes relacionadas son producto de cuentas bancarias corriente; no devengan intereses, ni tienen fecha de vencimiento.
- (b) Los depósitos a la vista en bancos con partes relacionadas son producto de cuentas ahorros; devengan intereses mensuales, no tienen fecha de vencimiento.
- (c) Los otros activos corresponden al primer abono del contrato de promesa de compra y venta de locales comerciales y estacionamientos entre Green Tower Properties, Inc. y Upper East Development Corp., por un total de B/.12,390,000. (Véase Nota 20). Mediante adenda No.1 al contrato de promesa de

Dul

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 septiembre de 2021 (En balboas)

compra y venta se acuerda un plazo de 7 meses adicionales a la entrega de los bienes inmuebles. El plazo establecido será de 49 meses contados a partir del 06 de agosto de 2018.

- (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) Los otros ingresos corresponden a intereses ganados sobre cuenta de ahorros.
- (g) Otros gastos corresponden a honorarios profesionales por servicios administrativos, legales, financieros.

7. Depósitos a la vista en bancos

Los depósitos a la vista en bancos al 30 de septiembre de 2021 se detallan a continuación:

	2021	2020
Cuentas de ahorro	854,856	444,102
Cuentas corrientes	551,928	491,401
Total	<u>1,406,784</u>	<u>935,503</u>
Menos:		
Efectivo restringido	<u>99,143</u>	<u>99,143</u>
Depósitos a la vista en bancos para propósitos del estado de flujos de efectivo	<u>1,307,641</u>	<u>836,360</u>

Garantía colateral

Al 30 de septiembre de 2021, la Compañía mantiene fondos pignorados por el monto B/.99,143 (2019: B/.99,143) correspondiente una obligación garantizada con la empresa Hidro Panamá, S.A. correspondiente hasta dos (2) cuentas mensuales; derivado del suministro de energía. Esta garantía tiene vencimiento el 7 de noviembre de 2022.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2021 (En balboas)

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:

	2021	2020
Comerciales	119,458	153,129
Provisión para cuentas incobrables	<u>(111,743)</u>	<u>(85,090)</u>
	<u>7,715</u>	<u>68,039</u>

8.1 Cuentas por cobrar comerciales

El período promedio de crédito sobre los servicios prestados es de 90 días. La Compañía para el análisis de deterioro de 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 junio de 2021, las cuentas por cobrar comerciales se detallan a continuación:

	2021	2020
Corriente	9,059	51,027
31 a 90 días	5,371	6,927
Más de 90 días	<u>105,028</u>	<u>95,175</u>
	<u>119,458</u>	<u>153,129</u>

El movimiento para cuentas incobrables es el siguiente:

	2021	2020
Saldo al inicio del año	85,090	139,141
Provisión (reversión) año	<u>26,653</u>	<u>(54,051)</u>
Saldo al final del año	<u>111,743</u>	<u>85,090</u>

Sobre la base de provisiones para pérdidas esperadas al 30 de septiembre de 2021, la provisión para cuentas por cobrar de dudoso cobro fue determinada como sigue para las cuentas por cobrar:

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 septiembre de 2021
(En balboas)****30 de septiembre de 2021**

<u>Rango mora</u>	<u>Valor cartera</u>	<u>Valor provisión</u>	<u>%</u>
0	9,059	3,528	0.91%
1-30	5,371	3,690	11.26%
61-90	3,874	3,570	23.30%
181-365	14,204	14,005	32.15%
> 365	86,950	86,950	100.00%
Total	<u>119,458</u>	<u>111,743</u>	

30 de septiembre de 2020

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

9. Propiedades de inversión

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

	2021	2020
Valor razonable		
Propiedades de inversión terminadas	<u>105,695,000</u>	<u>105,695,000</u>
	2021	2020
Saldo al inicio del año	105,695,000	113,325,000
Adiciones	263,363	8,961
Pérdida en avalúo de propiedades	<u>(263,363)</u>	<u>(7,638,961)</u>
Saldo al final del año	<u>105,695,000</u>	<u>105,695,000</u>

Dm

D.F.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 30 de septiembre de 2021

(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 2021 se obtuvo a través de certificación realizada por Panamericana de Avalúos, S.A., fechada el 12 de junio de 2021. 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 (2020: B/.105,695,000), 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 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.

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el período terminado el 30 de septiembre de 2021

(En balboas)

VARIABLES NO OBSERVADAS SIGNIFICATIVAS

- Precio por metro cuadrado del terreno es de B/.2,800 el m² (2020: B/.2,800 el m²), según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.
- El canon de arrendamiento promedio está entre B/.15 a B/.27.50 el m² (2020: B/.15 a B/.27.50 el m²), según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.
- La tasa de ocupación ponderada es 76% (2020: 76%).

INTERRELACIÓN ENTRE LAS VARIABLES CLAVES NO OBSERVABLES EN EL MERCADO Y LA MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE

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

<u>Descripción</u>	<u>Valor razonable al 30 de septiembre de 2021</u>	<u>Técnica de valuación</u>	<u>Insumos no observables</u>	<u>Cambios posibles en el insumo</u>	<u>Cambios en el valor razonable +/-</u>
Propiedades de inversión	105,695,000	Venta rápida	Ponderación entre los enfoques de capitalización de renta y análisis comparativo	10%	10,569,500

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

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

D.M.

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 septiembre de 2021
(En balboas)****10. Mobiliario, maquinaria y equipo**

El mobiliario, maquinaria y equipo se detalla a continuación:

2020	Mobiliario	Maquinaria y equipo	Total
Costo			
Saldo al inicio del año	531,753	6,108,475	6,640,228
Adiciones	224,081	-	224,081
Saldo al final del año	755,834	6,108,475	6,864,309
Depreciación acumulada			
Saldo al inicio del año	332,144	2,736,847	3,068,991
Adiciones	99,222	407,232	506,454
Saldo al final del año	431,366	3,144,079	3,575,445
Valor en libros	324,468	2,964,396	3,288,864
Septiembre 2020	Mobiliario	Maquinaria y equipo	Total
Costo			
Saldo al inicio del año	467,022	6,108,475	6,575,497
Adiciones	61,689	-	61,689
Transferencias de activos	4,150	-	4,150
Bajas	(1,108)	-	(1,108)
Saldo al final del año	531,753	6,108,475	6,640,228
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	332,144	2,736,847	3,068,991
Valor en libros	199,609	3,371,628	3,571,237

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 septiembre de 2021 (En balboas)

11. Otros activos

Los otros activos al 30 de septiembre de 2021 se resumen a continuación:

	2021	2020
Corrientes:		
Impuesto sobre la renta anticipado	104,314	104,314
Otras cuentas por cobrar	716	20,000
Impuesto de inmueble anticipado	3,903	3,903
	<u>108,933</u>	<u>128,217</u>
No corrientes:		
Adelanto a proveedores (a)	209,754	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>3,963,583</u>	<u>4,331,441</u>

(a) La Compañía mantiene adelantos a proveedores en concepto de mejoras en proceso realizada a la propiedad, que al 30 de septiembre de 2021 no fueron terminadas, por lo tanto, no pueden ser capitalizadas.

12. Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar al 30 de septiembre 2021, se resumen a continuación:

	2021	2020
Servicios públicos por pagar	222,317	142,193
Cuentas comerciales por pagar	3,157	28,455
Honorarios por pagar	19,237	23,786
	<u>244,711</u>	<u>194,434</u>

13. Bonos por pagar

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

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

- Serie A: por un valor nominal de B/.40,000,000 con una tasa de interés 6%, los intereses devengados se pagarán trimestralmente (en los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre) de cada año. El plazo para pago a capital es de diez (10) años con vencimiento el 30 de septiembre de 2027. Los

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 septiembre de 2021 (En balboas)

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:

	2021	2020
Emisión pública - Serie A con tasa de interés de 6% y vencimiento en septiembre de 2027	32,000,000	34,000,000
Emisión pública - Serie B con tasa de interés de 6.25% y vencimiento en septiembre de 2027	15,000,000	15,000,000
Total de bonos por pagar	47,000,000	49,000,000
Más:		
Prima de emisión	80,135	93,490
Menos:		
Costo de emisión de deuda	172,200	200,900
	46,907,935	48,892,590
Porción corriente	1,984,656	1,984,656
Porción no corriente	44,923,279	46,907,934
	46,907,935	48,892,590

DM

DF

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 septiembre de 2021
(En balboas)**

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

	2021	2020
Año 2021	-	1,500,000
Año 2022	1,500,000	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	47,000,000	49,000,000

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

	2021	2020
Saldo neto al inicio del año	200,900	229,600
Amortización del año	(28,700)	(28,700)
Saldo neto al final del año	172,200	200,900

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

	2021	2020
Saldo neto al inicio del año	93,490	106,846
Amortización del año	(13,355)	(13,356)
Saldo neto al final del año	80,135	93,490

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 septiembre de 2021 (En balboas)

14. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos al 30 de septiembre de 2021 se resume a continuación:

	2021	2020
Gastos acumulados por pagar	39,315	37,424
Impuestos de ITBMS por pagar	37,667	13,077
Seguridad social por pagar	2,199	5,807
Adelanto de clientes	8,821	498
	<u>88,002</u>	<u>50,999</u>

15. Provisión para prestaciones laborales

La provisión para prestaciones laborales al 30 de septiembre de 2021 se detalla a continuación:

	2021	2020
Saldo de la provisión al inicio del año	23,270	-
Transferencia de provisión	(3,702)	14,646
Aumento del año	2,168	8,624
	<u>21,736</u>	<u>23,270</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 2021 y 2020 respectivamente, no se declaró y ni se efectuó pago de dividendos.

17. Gastos de salarios y otras remuneraciones

Los gastos de salarios y otras remuneraciones al 30 de septiembre de 2021 se detallan a continuación:

	30 de Septiembre 2021		30 de Septiembre 2020	
	Tres meses	Doce meses	Tres meses	Doce meses
Salarios y otras remuneraciones	B/. 5,353	B/. 100,727	B/. 20,947	B/. 195,894
Otros	26,414	29,722	40,107	46,891
Prestaciones sociales	3,258	13,150	7,852	26,137
Prima de antigüedad e indemnización	547	2,168	5,863	8,624
	<u>B/. 35,572</u>	<u>B/. 145,767</u>	<u>B/. 74,769</u>	<u>B/. 277,546</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 septiembre de 2021 (En balboas)

18. Otros gastos

Al 30 de septiembre de 2021, los otros gastos se resumen a continuación:

	30 de septiembre de 2021		30 de septiembre de 2020	
	Tres Meses	Doce Meses	Tres Meses	Doce Meses
Reparaciones y mantenimiento	271,219	1,013,174	207,155	915,580
Honorarios profesionales	43,668	216,479	131,471	286,468
Perdida en descarte de activo	-	26,997	-	616
Electricidad	(5,491)	18,429	(17,271)	21,567
Aseo y limpieza	1,728	17,883	9,510	72,335
Impuestos	11	14,237	-	14,644
Accesorios y útiles de oficina	(851)	9,214	290	1,512
Incentivos	-	7,050	-	12,200
Teléfono, cable e internet	2,033	5,270	1,419	6,121
Suscripciones y membresías	-	1,296	-	3,796
Certificaciones y Registro Público	52	806	55	418
Atenciones y cortesías	(282)	103	1,060	23,834
Seguros	-	193	-	146
Otros gastos	1,580	3,088	2,892	4,405
	<u>313,667</u>	<u>1,334,219</u>	<u>336,581</u>	<u>1,363,642</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 2021, 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%).

DM

D.F.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2021 (En balboas)

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

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

	2021	2020
Impuesto diferido	7,175	236,344
	<u>7,175</u>	<u>236,344</u>

Cálculo de impuesto causado por renta presuntiva

	2021	2020
Método tradicional		
(Pérdida) ganancia financiera antes de impuesto sobre la renta	1,672,864	(5,714,215)
Menos:		
Depreciación del edificio método de costo	(2,200,456)	(2,187,612)
Ingresos exentos	(4,736)	(3,443)
Ingresos no gravables	(13,356)	(49,356)
Gastos deducibles	-	(69,826)
Cambio valor razonable de la propiedad de inversión	263,363	7,638,961
Más: ingresos gravables	-	102,333
Más: costos y gastos exentos	4,901	3,532
Más: costos y gastos no deducibles	64,309	95,482
	<u>(213,111)</u>	<u>(184,144)</u>
(Pérdida) neta		
Impuesto causado	-	-

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 septiembre de 2021 (En balboas)

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

	2021	2020
Impuesto diferido pasivo, al inicio del año	3,220,806	3,457,150
Más:		
Propiedades de inversión revaluadas	-	(229,169)
Diferencias temporales por gastos diferidos	(7,175)	(7,175)
Impuesto diferido pasivo, al final del año	<u>3,213,631</u>	<u>3,220,806</u>

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

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

20. Compromisos adquiridos y pasivo contingente

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

El contrato establece realizar un abono del 30% equivalente a B/.3,717,000 (este abono fue realizados en 4 pagos con fechas: 31 de diciembre de 2018; 18 de febrero 2019; 21 de febrero 2019 y 7 de mayo de 2019); y cancelar el saldo del 70% equivalente a B/.8,673,000 dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha que obtenga el permiso de ocupación. En caso de que Green Tower Properties, Inc. desistiera de la compra está obligado a dar una indemnización a Upper East Development por el total del monto adelantado.

21. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Green Tower Properties, Inc., por el período terminado el 30 de septiembre de 2021, fueron aprobados por la Junta Directiva de la Compañía el 25 de noviembre de 2021.

Panamá, 11 de octubre de 2021

Señores
GREEN TOWER PROPERTIES, INC
Ciudad.-

Ref.: Cobertura del Servicio de la Deuda

Estimados señores:

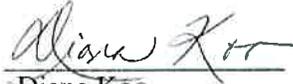
Por este medio **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**, actuando en su condición de Fiduciario tal y como fue establecido en el instrumento de Fideicomiso con fecha de 29 de noviembre de 2013 celebrado con **GREEN TOWER PROPERTIES, INC.** como fideicomitente, para la emisión pública de bonos corporativos por **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.



Zayuris Olmos
Subgerente de Fideicomiso



Diana Koo
Gerente Fideicomisos Middle Office

JT



Panamá, 12 de Octubre de 2021

Señores
SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES
Ciudad.-

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

Estimados señores:

Por este medio **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por **GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**, para garantizar la emisión pública de Bonos Inmobiliarios por un valor nominal total de hasta **US\$55.000,000.00**, que serán emitidos de forma desmaterializada, registrada y sin cupones, en dos (2) series, a saber, Bonos Inmobiliarios Serie A y Bonos Inmobiliarios Serie B, aprobada mediante la Resolución de registro y autorización para oferta pública SMV No.428-17 de 8 de agosto de 2017, certifica al 30 de Septiembre de 2021, 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 Avaluo
Cuenta de Ahorros	50-333-00720-9		393,143.06		
Cuenta de Ahorros	50-333-00722-1		60,453.05		
Cuenta de Ahorros	50-333-00721-5		1,259.53		
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	123,300,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A	29-sep-20
Total			123,754,855.64		

II. Bienes Cedidos:

- Cesión de los Cánones de Arrendamiento que el Emisor reciba y/o tenga derecho a recibir en los próximos dos (2) trimestres bajo los Contratos de Arrendamiento, como se detalla:

Propietario	Detalle de Fincas	Descripción	Fecha de Vencimiento
Green Tower Properties Inc.	471492	Acino Latino-Americana, S.A.	15/03/2020
Green Tower Properties Inc.	471493	Alcon Centroamerica, S.A.	21/09/2023
Green Tower Properties Inc.	471493	CIFI	18/07/2021

Green Tower Properties Inc.	471473	Coffee Roasters Unidos, S.A.	15/08/2024
Green Tower Properties Inc.	471489	CPM PANAMA, S.A.	24/08/2024
Green Tower Properties Inc.	471497, 471481, 471483	Huawei Techonologies Panamá, S.A.	01/04/2026
Green Tower Properties Inc.	471502	MMG Bank Corporation	01/02/2024
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.	04/08/2025
Green Tower Properties Inc.	471475, 471476	Panamá Vaults Corp.	15/12/2020
Green Tower Properties Inc.	471498	Pandora	01/01/2024
Green Tower Properties Inc.	471496	Productos Roche (Panama), S.A.	31/01/2026
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.	01/06/2023
Green Tower Properties Inc.	471499	Industrial And Commercial Bank of China	01/04/2025
Green Tower Properties Inc.	471488	Durfort Holdings, S.A	01/05/2022
Green Tower Properties Inc.	471493	Emaphy Properties,S.A.	02/11/2025

- 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	31/05/2022

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-21	jun-21	sep-21
257%	260%	262%

Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.


Yuriko Uno
Gerente Sr. de Fideicomiso Operaciones


Dayana Vega
VP de Fideicomisos

JT

DM

Panamá, 12 de Octubre de 2021

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 2021, 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		393,143.06		
Cuenta de Ahorros	50-333-00722-1		60,453.05		
Cuenta de Ahorros	50-333-00721-5		1,259.53		
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	123,300,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	29-sep-20
Total			123,754,855.64		

II. Bienes Cedidos:

- Cesión de los Cánones de Arrendamiento que el Emisor reciba y/o tenga derecho a recibir en los próximos dos (2) trimestres bajo los Contratos de Arrendamiento, como se detalla:

Propietario	Detalle de Fincas	Descripción	Fecha de Vencimiento
Green Tower Properties Inc.	471492	Acino Latino-Americana, S.A.	15/03/2020
Green Tower Properties Inc.	471493	Alcon Centroamerica, S.A.	21/09/2023
Green Tower Properties Inc.	471493	CIFI	18/07/2021

Green Tower Properties Inc.	471473	Coffee Roasters Unidos, S.A.	15/08/2024
Green Tower Properties Inc.	471489	CPM PANAMA, S.A.	24/08/2024
Green Tower Properties Inc.	471497, 471481, 471483	Huawei Techonologies Panamá, S.A.	01/04/2026
Green Tower Properties Inc.	471502	MMG Bank Corporation	01/02/2024
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.	04/08/2025
Green Tower Properties Inc.	471475, 471476	Panamá Vaults Corp.	15/12/2020
Green Tower Properties Inc.	471498	Pandora	01/01/2024
Green Tower Properties Inc.	471496	Productos Roche (Panama), S.A.	31/01/2026
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.	01/06/2023
Green Tower Properties Inc.	471499	Industrial And Commercial Bank of China	01/04/2025
Green Tower Properties Inc.	471488	Durfort Holdings, S.A	01/05/2022
Green Tower Properties Inc.	471493	Emaphy Properties,S.A.	02/11/2025

- 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	31/05/2022

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-21	jun-21	sep-21
257%	260%	262%

Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.


Yuriño Uno

Gerente Sr. de Fideicomiso Operaciones


Dayana Vega
VP de Fideicomisos

JT

Dal