

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

Trimestre terminado al 30 Septiembre 2022

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**

JT

DM

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

Para el trimestre al 30 de septiembre 2022 el Emisor registró una disminución en el total de sus activos, pasando de US\$114,498,345 al 30 de septiembre de 2021 a US\$114,673,322 al 30 de septiembre de 2022 debido principalmente a disminución de efectivo.

El principal activo del Emisor constituyó el rubro de propiedad de inversión que asciende a US\$106,415,000 al 30 de septiembre de 2022 o 92% del total de activos a dicha fecha.

El índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) del Emisor es de 0.58 veces al 30 de septiembre de 2022, en diferencia con el 0.63 veces que presentaba para el 30 de septiembre de 2021.

Por el lado de los recursos líquidos del Emisor, el efectivo presentó una disminución ubicándose por los US\$1,067,092 al 30 de septiembre de 2022, cuando para el cierre a septiembre 2021 era por US\$1,406,784; lo que le representó una disminución del 24%.

B. Recursos de Capital

El total de pasivos, que al 30 de septiembre de 2022 era de US\$48,481,504 que financió el 42% de los activos del Emisor, mientras que el patrimonio US\$66,191,818 financió el 58% de los activos del Emisor.

El nivel de apalancamiento total (total de pasivos / total de patrimonio) del Emisor se mantuvo de 0.79 veces al 30 de septiembre de 2021 a 0.73 veces al 30 de septiembre de 2022. Igualmente, para el periodo los pasivos a largo plazo pasaron de US\$48,158,646 al 30 de septiembre de 2021 a US\$46,191,496 al 30 de septiembre de 2022.

El patrimonio por US\$66,191,818 al 30 de septiembre de 2022, 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 aumentaron de US\$6,883,675 al corte del 30 de septiembre 2021 a \$6,957,177 al corte del 30 de septiembre de 2022, producto del aumento de ingresos por alquileres nuevos.

Los gastos del emisor están dados principalmente por reparación y mantenimiento de US\$1,083,604 para el periodo al 30 de septiembre de 2022 como de gastos de honorarios profesionales por US\$214,297 para el periodo. En total los gastos generales y administrativos al corte del 30 de septiembre 2022 fueron por un total de US\$1,361,0091 aumentando frente a los gastos por US\$1,334,219 que evidenciaba a 30 de septiembre de 2021.

Para el periodo al 30 de septiembre de 2022, el Emisor presenta una ganancia por US\$2,563,858, contrario a las ganancias reflejadas para el corte al 30 de septiembre de 2021 por \$1,680,039.

D. Análisis de perspectivas

Se proyecta un crecimiento de la economía panameña para el 2022 de entre un 4% a 5%, 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 2022, veinte y cuatro (24) 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 cuatro (6) 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, Medline Panama, Alpeh Group, Grupo Financiero GNB.

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 fideicomitido, en el caso de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores se encuentren garantizados por sistema de fideicomiso. (Ver Certificación de Global Fund Services Adjunta).

**VI PARTE
DIVULGACIÓN**

Este informe de Actualización Trimestral estará disponible a los inversionistas y al público en general para ser consultado libremente en las páginas de internet (web sites) de la Superintendencia del Mercado de Valores SMV (www.supervalores.gob.pa) 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 de 2022.

“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 2022

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 - 34

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 2022, 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

25 de noviembre de 2022.
Panamá, República de Panamá

Green Tower Properties, Inc.

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

**Estado de situación financiera
por el período terminado al 30 de septiembre de 2022
(En balboas)**

		2022	2021
	Notas	30 de septiembre (No Auditado)	30 de septiembre (Auditado)
Activos			
Activos corrientes:			
Depósitos a la vista en bancos	6,7	1,067,092	1,406,784
Cuentas comerciales por cobrar comerciales	8	82,766	7,715
Cuentas por cobrar partes relacionadas	6	59,338	-
Otros activos	11	131,758	108,933
Total de activos corrientes		1,340,954	1,523,432
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	9	106,415,000	105,695,000
Mobiliario, maquinaria y equipo	10	2,813,942	3,288,864
Fondo de cesantía		20,025	18,466
Otros activos	6, 11	4,083,401	3,963,583
Total de activos no corrientes		113,332,368	112,965,913
Total de activos		114,673,322	114,489,345
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	12	221,163	244,711
Ingresos diferidos		-	91,125
Bonos por pagar	13	1,984,656	1,984,656
Otros pasivos	14	84,189	88,002
Total de pasivos corrientes		2,290,008	2,408,494
Pasivos no corrientes:			
Pasivo por impuesto diferido	19	3,228,325	3,213,631
Provisión para prestaciones laborales	15	24,548	21,736
Bonos por pagar	13	42,938,623	44,923,279
Total de pasivos no corrientes		46,191,496	48,158,646
Total de pasivos		48,481,504	50,567,140
Patrimonio			
Acciones comunes	16	12,000,000	12,000,000
Impuesto complementario		(45,848)	(51,742)
Ganancias acumuladas		54,237,666	51,973,947
Total de patrimonio		66,191,818	63,922,205
Total de pasivos y patrimonio		114,673,322	114,489,345

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 período terminado el 30 de septiembre de 2022****(En balboas)**

	Notas	Al 30 de Septiembre de 2022		Al 30 de Septiembre de 2021	
		Tres meses	Doce meses	Tres meses	Doce meses
		(No Auditado)	(No Auditado)	(Auditado)	(Auditado)
Ingresos por alquileres	6	1,808,427	6,887,763	1,884,273	6,865,583
Otros Ingresos	6	5,719	69,414	4,797	18,092
Salarios y otras remuneraciones	17	(44,895)	(145,918)	(35,572)	(145,767)
Gastos por depreciación	10	(125,496)	(507,267)	(130,663)	(506,454)
Costos financieros	6	(697,774)	(2,813,300)	(727,986)	(2,934,355)
Reversión (provisión) de cuentas incobrables	8.1	10,200	10,200	(26,653)	(26,653)
Otros gastos	6, 18	(324,147)	(1,361,091)	(313,666)	(1,334,219)
Ganancia antes del impuesto sobre la renta		632,034	2,139,801	654,530	1,936,227
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	9	720,000	438,751	(263,363)	(263,363)
Ganancia (pérdida) antes del impuesto sobre la renta		1,352,034	2,578,552	391,167	1,672,864
Impuesto sobre la renta					
Diferido		(14,694)	(14,694)	7,175	7,175
Total de impuesto sobre la renta	18	(14,694)	(14,694)	7,175	7,175
Ganancia del período		1,337,340	2,563,858	398,342	1,680,039

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

DM

D.F.

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

**Estado de cambios en el patrimonio
 por el período terminado al 30 de septiembre de 2022**
 (En balboas)

	Notas	Acciones comunes	Impuesto complementario	Ganancias acumuladas	Total
Saldo al 30 de septiembre de 2020		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 (Auditado)		12,000,000	(51,742)	51,973,947	63,922,205
Ganancia del período		-	-	2,563,858	2,563,858
Impuesto complementario		-	5,894	-	5,894
Dividendos pagados		-	-	(300,139)	(300,139)
Saldo al 30 de septiembre de 2022 (No Auditado)		12,000,000	(45,848)	54,237,666	66,191,818

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

DM

D.F.

Green Tower Properties, Inc.

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

Estado de flujos de efectivo**por el período terminado al 30 de septiembre de 2022**

(En balboas)

		2022	2021
	Notas	30 de septiembre (No Auditado)	30 de septiembre (Auditado)
Flujos de efectivo en las actividades de operación:			
Ganancia del período		2,563,858	1,680,039
Ajustes por:			
Costos financieros		2,813,300	2,934,355
Gastos por depreciación	10	507,267	506,454
Ganancia (pérdida) por revaluación de propiedades de inversión	9	(438,751)	263,363
Impuesto sobre la renta	19	14,694	(7,175)
(Reversión de pérdida) por deterioro reconocido en las cuentas por cobrar comerciales	8.1	(10,200)	26,653
Provisión para prestaciones laborales		2,812	2,168
Pérdida en descarte de mobiliario, maquinaria y equipo		628	-
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Aumento en cuentas comerciales por cobrar comercial		(64,851)	33,671
Aumento en partes relacionadas		(59,338)	-
(Aumento) disminución en otros activos		(144,202)	368,676
Aumento en cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar		(23,548)	50,277
Disminución en ingresos diferidos		(91,125)	(8,240)
Disminución en provisión para prestaciones laborales		-	(3,702)
(Disminución) aumento en otros pasivos		(3,813)	31,196
Efectivo proveniente de las actividades de operación		5,066,731	5,877,735
Intereses pagados		(2,813,300)	(2,934,355)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación		2,253,431	2,943,380
Flujos de efectivo en las actividades de Inversión:			
Adquisición de mobiliario, maquinaria y equipo	10	(32,973)	(224,081)
Adquisición de propiedad de inversión	9	(281,249)	(263,363)
Efectivo neto utilizado en las actividades de Inversión		(314,222)	(487,444)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Redención de bonos por pagar		(1,984,656)	(1,984,655)
Impuesto complementario		5,894	-
Dividendos pagados	16	(300,139)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(2,278,901)	(1,984,655)
Aumento neto en depósitos a la vista en bancos		(339,692)	471,281
Depósitos a la vista en bancos al inicio del año	6, 7	1,307,641	836,360
Depósitos a la vista en bancos al final del período	6, 7	967,949	1,307,641

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 período terminado el 30 de septiembre de 2022 (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

Para el período terminado el 30 de septiembre de 2022 entraron en vigor las siguientes normas contables e interpretaciones, que no tuvieron un impacto en los estados financieros de la Compañía:

- Enmienda a la NIIF 9, NIC 39, y la NIIF 7 - Reforma de la tasa de interés de referencia.
- Modificación a la NIIF 16 - Concesiones de renta relacionadas a COVID-19.
- Marco conceptual - Enmiendas a las referencias del marco conceptual en las Normas.
- NIIF 3 (Enmienda) - Definición de un negocio.
- NIC 1 y NIC 28 (Enmienda) - Definición de materialidad.

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

Las nuevas normas, interpretaciones y modificaciones a normas contables han sido publicadas, pero no son mandatorias para el período terminado el 30 de septiembre de 2022, y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía, se presentan a continuación:

Modificaciones a la NIIF 10 - Estados financieros consolidados y NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos – Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.

Las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 tratan con situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora sólo en la medida en que la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de capital) al valor razonable, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada; sin embargo, se permite la aplicación anticipada.

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 2022 (En balboas)

Modificaciones a la NIIF 3 – Referencia al Marco Conceptual

Las modificaciones actualizan NIIF 3 para que se pueda referir al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de NIC 37, un comprador aplica la NIC 37 para determinar si la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado a partir de un evento pasado. Por gravámenes que estén dentro del alcance de CINIIF 21 Gravámenes, el comprador aplica CINIIF 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

Finalmente, las modificaciones agregan una declaración explícita que el comprador no reconocerá un activo contingente adquirido de una combinación de negocios.

Las modificaciones son efectivas para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea en o después del período inicial del primer período anual iniciando en o después del 1 de enero de 2022. Con opción a aplicación anticipada si la entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas junto con el Marco Conceptual) al mismo tiempo o anticipadamente.

Modificaciones a la NIC 37 – Contratos Onerosos – Costos por Cumplir un Contrato

Las modificaciones especifican que los 'costos por cumplir' un contrato comprende los 'costos relacionados directamente al contrato'. Los costos que se relacionan directamente a un contrato consisten de los costos incrementales y los costos por cumplir un contrato (ejemplo: mano de obra o materiales) y la asignación de otros costos que se relacionen directamente para cumplir un contrato (como la asignación de la depreciación a las partidas de propiedad, planta y equipo para cumplir el contrato).

Las modificaciones aplican para contratos en los cuales la entidad no ha cumplido aún con todas sus obligaciones al inicio del período anual de reporte en los cuales la entidad aplique por primera vez las modificaciones. Los comparativos no deben reformularse. En cambio, la entidad debe reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas o algún otro componente de capital, como sea apropiado, para la fecha de aplicación inicial.

Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2022, con opción de aplicación anticipada.

Modificaciones anuales a las NIIF (2018-2020)

Las modificaciones anuales incluyen la modificación de algunas normas de interés para la Compañía:

NIIF 1 – Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

La modificación provee alivio adicional para la subsidiaria que adopta por primera vez después que su matriz con respecto a la contabilidad por las diferencias acumuladas por conversión. Como resultado de las modificaciones, una subsidiaria usa la excepción de NIIF 1: D16(a) ahora puede elegir mediar los efectos acumulados por conversión de las operaciones extranjeras a valor en libros que sería lo que se incluye en los estados consolidados de la matriz, basado en la fecha de transición de la matriz a NIIF, si no hubo ajustes por los procedimientos de consolidación y por los efectos de combinación de negocios en los que la matriz adquirió a la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en NIIF 1: D16 (a).

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el período terminado el 30 de septiembre de 2022 (En balboas)

La modificación es efectiva para períodos que inicien en o después del 1 de enero de 2022, con opción de adopción anticipada.

NIIF 9 – Instrumentos Financieros

La modificación aclara que al aplicar la prueba del '10%' para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o el prestador. Las enmiendas son aplicadas prospectivamente a las modificaciones o cambios que ocurran en o después de la fecha que la entidad aplica por primera vez la enmienda. La modificación es efectiva para períodos anuales que empiezan en o después del 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada.

Modificaciones a la NIC 1 – Revelación de Políticas Contables

Las modificaciones cambian los requisitos de la NIC 1 con respecto a la revelación de las políticas contables. Las modificaciones sustituyen en todos los casos la expresión "políticas contables significativas" por "información significativa sobre políticas contables". La información sobre políticas contables es significativa si, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, puede esperarse razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros de propósitos generales toman sobre la base de dichos estados financieros.

Los párrafos de apoyo de la NIC 1 también se modifican para aclarar que la información sobre políticas contables que se relaciona con transacciones, otros eventos o condiciones no materiales es inmaterial y no necesita ser revelada. La información sobre políticas contables puede ser material debido a la naturaleza de las transacciones, otros eventos o condiciones relacionados, incluso si los importes son inmateriales. Sin embargo, no toda la información sobre políticas contables relacionada con transacciones, otros eventos o condiciones materiales es en sí misma material.

Las modificaciones de la NIC 1 entran en vigor para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, permitiéndose su aplicación anticipada, y se aplican de forma prospectiva.

Modificaciones a la NIC 8 – Definición de Estimados Contables

Las modificaciones sustituyen la definición de cambio en las estimaciones contables por una definición de estimaciones contables. Según la nueva definición, las estimaciones contables son "importes monetarios de los estados financieros que están sujetos a una incertidumbre de medición".

Se eliminó la definición de cambio en las estimaciones contables. Sin embargo, se mantiene el concepto de cambios en las estimaciones contables en la Norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en la estimación contable que resulte de nueva información o de nuevos acontecimientos no es la corrección de un error.
- Los efectos de un cambio en un insumo o en una técnica de medición utilizada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no son consecuencia de la corrección de errores de ejercicios anteriores.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023 para los cambios en las políticas contables y los cambios en las estimaciones contables que se produzcan a partir del comienzo de ese período, permitiéndose su aplicación anticipada.

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 2022 (En balboas)

Modificaciones a la NIC 12 - Impuestos Diferidos relacionados a Activos y Pasivos originados de una transacción individual.

Las modificaciones introducen una nueva excepción a la exención del reconocimiento inicial. Según las modificaciones una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para las transacciones que dan lugar a diferencias temporales imponibles y diferencias temporarias deducibles.

Dependiendo de la legislación fiscal aplicable, pueden surgir diferencias temporales imponibles y deducibles iguales en reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que no afecta ni al beneficio contable ni al beneficio fiscal. Por ejemplo, esto puede surgir al reconocer un pasivo por arrendamiento y el correspondiente activo por derecho de uso aplicando la NIIF 16 en la fecha de inicio de un arrendamiento.

Tras las modificaciones de la NIC 12, la entidad debe reconocer el correspondiente activo y pasivo por impuestos diferidos, estando el reconocimiento de cualquier activo por impuestos diferidos sujeto a los criterios de recuperabilidad de la NIC 12.

Las modificaciones se aplican a las transacciones que se producen a partir del inicio del primer periodo comparativo presentado. Además, al principio del primer periodo comparativo, la entidad reconocerá:

- Un activo por impuestos diferidos (en la medida en que sea probable que se disponga de beneficios fiscales contra los que pueda utilizarse la diferencia temporaria deducible) y un pasivo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias deducibles y gravables asociadas a:
 - Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos.
 - Pasivos de desmantelamiento, restauración y similares y los correspondientes importes reconocidos como parte del costo del activo correspondiente.
- El efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como un ajuste al saldo inicial de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio neto, según sea el caso) en esa fecha.

Las modificaciones son efectivas para los periodos de información anual que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, permitiéndose su aplicación anticipada.

En adición, las siguientes normas y modificaciones han sido emitidas y no tienen efecto en los estados financieros de la Compañía:

- NIIF 16 – Arrendamientos.
- Modificaciones a la NIC 1 – Clasificación como corrientes o no corrientes.
- Modificaciones a la NIC 41 – Agricultura.
- NIIF 17 (incluyendo modificaciones a la NIIF 17 de Junio 2020) – Contratos de Seguros.
- Modificaciones a la NIC 16 – Propiedad, planta y equipo – Antes del uso previsto.

La Administración no prevé que la aplicación futura de las normas y modificaciones listadas anteriormente tengan un impacto en los estados financieros de la Compañía.

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 2022 (En balboas)

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 a efectos de valoración y/o revelación en los estados financieros se determina de la forma previamente dicha, a excepción de las transacciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no son valor razonable, tales como el valor en uso de la NIC 36.

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 Efectivo y depósito a la vista en banco

Se considera como equivalentes de efectivo los depósitos a la vista y depósitos de inversiones altamente líquidas que son fácilmente convertibles en cantidades conocidas de efectivo y están sujetos a riesgos de cambios de valores insignificantes.

Las inversiones financieras serán consideradas equivalentes de efectivo cuando mantengan períodos de vencimientos hasta noventa (90) días desde la fecha de la adquisición.

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 2022 (En balboas)

3.5 Instrumentos financieros

3.5.1 Clasificación y medición – activos financieros bajo NIIF 9

Las inversiones y otros activos financieros son clasificados a la fecha de negociación e inicialmente medidos al valor razonable, más los costos incrementales relacionados a la transacción, excepto por las inversiones contabilizadas a valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación y medición de los activos financieros, refleja el modelo de negocios en el que los activos son gestionados y sus características de flujo de caja.

El modelo de negocio incluye tres categorías de clasificación para los activos financieros:

Costo amortizado (CA)

Un activo financiero es medido a costo amortizado si cumple con las siguientes condiciones:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para obtener flujos de caja contractuales.
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de caja derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente.

Valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCORI)

Un instrumento de deuda es medido a VRCORI solo si cumple con las siguientes condiciones y no ha sido designado como VRRCR:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y vender estos activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de caja derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente.

El reconocimiento inicial de inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidas para negociar, la Compañía puede elegir irrevocablemente registrar los cambios subsecuentes en valor razonable como parte de las otras utilidades integrales. Esta elección se hace individualmente para cada activo.

Valor razonable con cambios en resultados (VRRCR)

Todos los otros activos financieros son medidos a su valor razonable con cambios en resultados.

3.5.2 Activos financieros

Los activos financieros se clasifican dentro de la siguiente categoría: activos financieros “cuentas por cobrar”. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

A continuación, un detalle de los activos financieros incluidos en el estado de situación financiera al final del período en que se informa.

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 2022 (En balboas)

3.5.3 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar (incluyen cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y, efectivo y depósitos en bancos) son medidos al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo, menos deterioro.

El ingreso por interés es reconocido en la aplicación de la tasa de interés efectiva, excepto para cuentas por cobrar a corto plazo cuando el efecto del descuento sea inmaterial.

3.5.4 Deterioro de activos financieros

La Administración estima la provisión para deterioro de cuentas por cobrar con base en la evaluación de las cuentas por cobrar y su viabilidad de cobro, basada en la morosidad existente, garantías recibidas y criterio de la Administración sobre la capacidad de pago de los deudores.

La Compañía aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas que utiliza una provisión de pérdida esperada de por vida para todas las cuentas por cobrar reconocidas desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar. Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar se han agrupado en función de las características de riesgo de crédito compartido y los días vencidos basados en los perfiles de cobro en un período de 36 meses antes de la fecha de reporte, respectivamente, y las pérdidas crediticias históricas correspondientes experimentadas dentro de este período.

Las tasas de pérdida históricas se ajustan para reflejar la información actual y prospectiva sobre los factores macroeconómicos que afectan la capacidad de los clientes para liquidar las cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar se dan de baja cuando no hay una expectativa razonable de recuperación. Los indicadores de que no hay una expectativa razonable de recuperación incluyen, entre otros, el hecho de que un deudor no participe en un plan de reembolso con la Compañía, y la falta de pago contractual por un período con más de 90 días de vencimiento.

Las pérdidas por deterioro en las cuentas por cobrar comerciales se presentan como tal dentro de "otra provisión para cuentas incobrables" en los resultados operativos. Las recuperaciones subsiguientes de montos previamente dados de baja se acreditan contra la misma partida.

Reversión de deterioro

Si en un período subsecuente, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución pudiera ser objetivamente relacionada con un evento ocurrido después de que el deterioro fue reconocido, la pérdida previamente reconocida por deterioro es reversada reduciendo la cuenta de reserva para cuentas incobrables. El monto de cualquier reversión se reconoce en el estado de ganancia o pérdida.

Cuando una cuenta por cobrar es incobrable, se cancela contra la reserva para cuentas incobrables. Estas cuentas por cobrar se cancelan después de que todos los procedimientos han sido contemplados y el importe de la pérdida ha sido determinado. Las recuperaciones de los montos previamente dados de baja se acreditan a la reserva.

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 2022
(En balboas)**

3.6 Mobiliario, maquinaria y equipo

El mobiliario, maquinaria y equipo se presentan al costo, menos la depreciación, amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro si existe. 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 reconocen en el estado de ganancia y pérdidas, utilizando el método de línea recta en base a la vida útil estimada, utilizando las siguientes tasas de depreciación:

	Porcentaje anual	Vida útil
Mobiliario y equipo de oficina	20%	5 años
Equipo de cómputo	33%	3 años
Mejoras a la propiedad arrendada	14%	7 años

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.

3.7 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.

3.8 Pasivos financieros

3.8.1 Clasificación como deuda

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

Otros pasivos financieros

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el período terminado el 30 de septiembre de 2022 (En balboas)

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.

3.8.2 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.

3.9 *Reconocimiento de ingresos y gastos*

La Compañía mantiene contratos de arrendamientos en calidad de arrendador con respecto a su propiedad de inversión.

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.

3.10 *Gastos de Intereses*

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.

3.11 *Impuesto sobre la renta*

3.11.1 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.

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 2022 (En balboas)

3.11.2 Impuesto diferido

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

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

4. Administración del riesgo de instrumentos financieros

4.1 *Riesgo de crédito*

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

4.2 *Riesgo de flujos de efectivo sobre tasa de interés*

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

4.3 *Riesgo de liquidez*

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

4.4 *Riesgo operacional*

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

El objetivo de la Compañía es 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

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 2022
(En balboas)

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:

	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
Septiembre 2022					
Activos financieros					
Depósitos a la vista en bancos	1,067,092	-	-	-	1,067,092
Cuentas comerciales por cobrar	84,690	1,188	280	-	86,158
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	1,984,656	1,984,656	5,953,968	34,999,999	44,923,279
Posición neta	(832,874)	(1,983,468)	(5,953,968)	(34,999,999)	(43,770,029)
Septiembre 2021					
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)

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 2022 (En balboas)

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:

Septiembre 2022	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	44,923,279	57,505,685	3,761,445	4,609,795	13,088,116	36,046,329

Septiembre 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	3,568,418	4,663,034	13,291,973	40,228,007

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.

Septiembre 2022	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	1,067,092	-	-	-	1,067,092
Cuentas comerciales por cobrar	84,690	1,188	280	-	86,158
Total	1,151,782	1,188	280	-	1,153,250
Pasivos financieros					
Bonos por pagar, neto	1,984,656	1,984,656	5,953,968	34,999,999	44,923,279
Total sensibilidad a tasa de interés	(832,874)	(1,983,468)	(5,953,688)	(34,999,999)	(43,770,029)

Septiembre 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)

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 2022

(En balboas)

5. Fuentes claves de estimación de Incertidumbre

5.1 Fuentes claves de incertidumbre en las estimaciones

5.1.1 Mediciones del valor razonable y procesos de valuación

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

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

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

5.1.2 Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

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.

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 2022 (En balboas)

	Septiembre 2022		Septiembre 2021		Jerarquía del valor razonable
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	
Activos financieros					
Depósitos a la vista en bancos	1,067,092	1,067,092	1,406,784	1,406,784	Nivel 3
Cuentas comerciales por cobrar	86,158	86,158	119,458	119,458	Nivel 3
Total de activos financieros	<u>1,153,250</u>	<u>1,153,250</u>	<u>1,526,242</u>	<u>1,526,242</u>	
Pasivos financieros					
Cuentas comerciales por pagar	221,163	221,163	244,711	244,711	Nivel 3
Bonos por pagar	44,923,279	42,915,833	46,907,935	49,781,608	Nivel 2
Total de pasivos financieros	<u>45,144,442</u>	<u>43,136,996</u>	<u>47,152,646</u>	<u>50,026,319</u>	

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 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 valoración y variables no observables significativas usadas, en apego a las Normas Internacionales de Valuación.

Activo no financiero	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entradas principales
	2022	2021		
Propiedades de inversión				
Propiedades de inversión	<u>106,415,000</u>	<u>105,695,000</u>	Nivel 3	Valor de apreciación según demanda

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el período terminado el 30 de septiembre de 2022 (En balboas)

6. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

	Septiembre 2022	Septiembre 2021
Activos		
Depósitos a la vista en bancos:		
Cuentas corrientes: (a)		
MMG Bank Corporation	<u>704,371</u>	<u>551,812</u>
Cuentas de ahorros: (b)		
MMG Bank Corporation	<u>300,000</u>	<u>400,000</u>
Cuentas por cobrar relacionadas: (c)		
Emaphy Properties, S.A.	<u>59,338</u>	<u>-</u>
Otros activos: (d)		
Upper East Development Corp.	<u>3,717,000</u>	<u>3,717,000</u>

	30 de septiembre de 2022		30 de septiembre de 2021	
	Tres meses	Doce meses	Tres meses	Doce meses
Ingresos por alquileres (e)				
Morgan & Morgan	B/. 332,535	B/. 1,350,255	B/. 462,327	B/. 1,818,958
Morgan & Morgan Legal	229,345	677,877	236,082	392,153
MMG Bank Corp.	65,430	261,272	65,612	262,671
Emaphy Properties, S.A.	23,978	95,911	23,977	71,933
MMG Trust, S.A.	20,750	82,999	20,750	82,999
Upper East Development Corp.	8,171	32,686	8,171	32,686
MMG Assets Mangement Corp.	406	2,073	225	675
	<u>B/. 680,615</u>	<u>B/. 2,503,073</u>	<u>B/. 817,144</u>	<u>B/. 2,662,075</u>

	30 de septiembre de 2022		30 de septiembre de 2021	
	Tres meses	Doce meses	Tres meses	Doce meses
Otros Ingresos (f)				
MMG Bank Corp.	<u>B/. 1,245</u>	<u>2,638</u>	<u>B/. 1,241</u>	<u>1,241</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 2022
(En balboas)**

	30 de septiembre de 2022		30 de septiembre de 2021	
	Tres meses	Doce meses	Tres meses	Doce meses
Gastos Administrativos y financieros (g)				
MMG Bank Corp.	B/. 13,323	B/. 53,799	B/. 13,125	B/. 52,500
Morgan & Morgan	9,282	23,303	7,134	38,724
Morgan & Morgan Legal	2,825	5,268	14,312	14,312
Quantía AFP Corp.	201	653	572	572
	<u>B/. 25,631</u>	<u>B/. 83,023</u>	<u>B/. 35,143</u>	<u>B/. 106,108</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) Las cuentas por cobrar y por pagar con partes relacionadas son producto de servicios legales y administrativos, no devengan intereses y vencen en 90 días.
- (d) Los otros activos corresponden al monto del contrato de promesa de compra y venta de una unidad de oficina y estacionamientos entre Green Tower Properties, Inc. y Upper East Development Corp., por un total de B/.3,717,000; mediante adenda del 15 de agosto de 2022 se modifica el contrato original y establece la compra de una unidad de oficina y estacionamientos antes referida.
- (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.

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 2022 (En balboas)

7. Depósitos a la vista en bancos

Los depósitos a la vista en bancos al 30 de septiembre de 2022 se detallan a continuación:

	Septiembre 2022	Septiembre 2021
Cuentas de ahorro	362,308	854,856
Cuentas corrientes	704,784	551,928
Total	1,067,092	1,406,784
Menos:		
Efectivo restringido	99,143	99,143
Depósitos a la vista en bancos para propósitos del estado de flujos de efectivo	967,949	1,307,641

Garantía colateral

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

8. Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

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

	Septiembre 2022	Septiembre 2021
Comerciales	86,158	119,458
Provisión para cuentas incobrables	(3,392)	(111,743)
	82,766	7,715

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.

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 2022
(En balboas)**

Al 30 de septiembre de 2022, las cuentas por cobrar comerciales se detallan a continuación:

	Septiembre 2022	Septiembre 2021
Corriente	67,026	9,059
31 a 90 días	6,369	5,371
Más de 90 días	12,763	105,028
	<u>86,158</u>	<u>119,458</u>

El movimiento para cuentas incobrables es el siguiente:

	Septiembre 2022	Septiembre 2021
Saldo al inicio del período	111,743	85,090
Provisión (reversión) del período	(40,652)	26,653
Castigo de cuentas por cobrar	(67,699)	-
Saldo al final del período	<u>3,392</u>	<u>111,743</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:

30 de septiembre de 2022

<u>Rango mora</u>	<u>Valor cartera</u>	<u>Valor provisión</u>	<u>%</u>
0	67,026	427	0.64%
1-30	3,569	197	5.51%
31-60	2,799	229	8.20%
61-90	54	5	8.81%
91-120	8,706	929	10.67%
181-365	2,931	533	18.17%
> 365	1,073	1,072	100.00%
Total	<u>86,158</u>	<u>3,392</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 2022 (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>	

9. Propiedades de inversión

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

	Septiembre 2022	Septiembre 2021
Valor razonable		
Propiedades de inversión terminadas	<u>106,415,000</u>	<u>105,695,000</u>
	Septiembre 2022	Septiembre 2021
Saldo al inicio del período	105,695,000	105,695,000
Adiciones	281,249	263,363
Ganancia (pérdida) en avalúo de propiedades	<u>438,751</u>	<u>(263,363)</u>
Saldo al final del período	<u>106,415,000</u>	<u>105,695,000</u>

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

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 2022 se obtuvo a través de avalúo por Panamericana de Avalúos, S.A., fechada el 29 de septiembre de 2022. Panamericana de Avalúos, S.A. evaluadores 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.

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 2022 (En balboas)

El valor razonable de la propiedad de inversión de B/.106,415,000 (2021: 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.

Variables no observadas significativas

- Precio por metro cuadrado del terreno es de B/.2,800 el m² (2021: 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 (2021: B/.15 a B/.27.50 el m²), según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.
- La tasa de ocupación ponderada es 81% (2021: 76%).

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 2022 (En balboas)

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

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

<u>Descripción</u>	<u>Valor razonable al 30 de septiembre de 2022</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	106,415,000	Venta rápida	Ponderación entre los enfoques de capitalización de renta y análisis comparativo	10%	10,641,500

<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

- 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).

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 2022
(En balboas)****10. Mobiliario, maquinaria y equipo**

El mobiliario, maquinaria y equipo se detalla a continuación:

Septiembre 2022	Mobiliario	Maquinaria y equipo	Total
Costo			
Saldo al inicio del año	755,834	6,108,475	6,864,309
Adiciones	32,973	-	32,973
Bajas	(5,666)	-	(5,666)
Saldo al final del período	783,141	6,108,475	6,891,616
Depreciación acumulada			
Saldo al inicio del año	431,366	3,144,079	3,575,445
Adiciones	100,035	407,232	507,267
Bajas	(5,038)	-	(5,038)
Saldo al final del período	526,363	3,551,311	4,077,674
Valor en libros	256,778	2,557,164	2,813,942
Septiembre 2021			
Costo			
Saldo al inicio del año	531,753	6,108,475	6,640,228
Adiciones	224,081	-	224,081
Saldo al final del período	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 período	431,366	3,144,079	3,575,445
Valor en libros	324,468	2,964,396	3,288,864

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 2022 (En balboas)

11. Otros activos

Los otros activos al 30 de septiembre de 2022 se resumen a continuación:

	Septiembre 2022	Septiembre 2021
Corrientes:		
Impuesto sobre la renta anticipado	104,314	104,314
Otras cuentas por cobrar	23,758	716
Impuesto de inmueble anticipado	3,686	3,903
	<u>131,758</u>	<u>108,933</u>
No corrientes:		
Adelanto a compra de activo (Véase Nota 6)	3,717,000	3,717,000
Adelanto a proveedores (a)	329,572	209,754
Obras de arte al costo	36,829	36,829
	<u>4,083,401</u>	<u>3,963,583</u>

(a) La Compañía mantiene adelantos a proveedores en concepto de mejoras en proceso realizada a la propiedad, que al 30 de septiembre de 2022 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 2022, se resumen a continuación:

	Septiembre 2022	Septiembre 2021
Servicios públicos por pagar	138,912	222,317
Cuentas comerciales por pagar	55,371	3,157
Honorarios por pagar	26,880	19,237
	<u>221,163</u>	<u>244,711</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:

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 2022 (En balboas)

- 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:

	Septiembre 2022	Septiembre 2021
Emisión pública - Serie A con tasa de interés de 6% y vencimiento en septiembre de 2027	30,000,000	32,000,000
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	45,000,000	47,000,000
Más:		
Prima de emisión	66,779	80,135
Menos:		
Costo de emisión de deuda	143,500	172,200
	44,923,279	46,907,935
Porción corriente	1,984,656	1,984,656
Porción no corriente	42,938,623	44,923,279
	44,923,279	46,907,935

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 2022
(En balboas)**

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

	Septiembre 2022	Septiembre 2021
Año 2022	-	1,500,000
Año 2023	1,500,000	2,000,000
Más de 5 años	<u>43,500,000</u>	<u>43,500,000</u>
Total de pagos futuros	<u>45,000,000</u>	<u>47,000,000</u>

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

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

	Septiembre 2022	Septiembre 2021
Saldo neto al inicio del período	80,135	93,490
Amortización del año	<u>(13,356)</u>	<u>(13,355)</u>
Saldo neto al final del año	<u>66,779</u>	<u>80,135</u>

	Septiembre 2022	Septiembre 2021
Saldo neto al inicio del período	172,200	200,900
Amortización del período	<u>(28,700)</u>	<u>(28,700)</u>
Saldo neto al final del período	<u>143,500</u>	<u>172,200</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 2022
(En balboas)**

14. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos al 30 de septiembre de 2022 se resume a continuación:

	Septiembre 2022	Septiembre 2021
Gastos acumulados por pagar	43,411	39,315
Impuestos de ITBMS por pagar	31,499	37,667
Adelanto de clientes	6,399	2,199
Seguridad social por pagar	2,880	8,821
	<u>84,189</u>	<u>88,002</u>

15. Provisión para prestaciones laborales

La provisión para prestaciones laborales al 30 de septiembre de 2022 se detalla a continuación:

	Septiembre 2022	Septiembre 2021
Saldo de la provisión al inicio del año	21,736	23,270
Transferencia de provisión	-	(3,702)
Aumento del año	2,812	2,168
	<u>24,548</u>	<u>21,736</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 2022 se realizó el pago de dividendos por B/.300,139 mediante Acta de Junta Directiva del 2 de marzo de 2022.

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 2022 (En balboas)

17. Gastos de salarios y otras remuneraciones

Los gastos de salarios y otras remuneraciones al 30 de septiembre de 2022 se detallan a continuación:

	30 de septiembre 2022		30 de septiembre 2021	
	Tres meses	Doce meses	Tres meses	Doce meses
Salarios y otras remuneraciones	B/. 34,796	B/. 107,465	B/. 5,353	B/. 100,727
Otros	4,749	21,528	26,414	29,722
Prestaciones sociales	4,011	14,113	3,258	13,150
Prima de antigüedad e indemnización	1,339	2,812	547	2,168
	<u>B/. 44,895</u>	<u>B/. 145,918</u>	<u>B/. 35,572</u>	<u>B/. 145,767</u>

18. Otros gastos

Al 30 de septiembre de 2022, los otros gastos se resumen a continuación:

	30 de septiembre de 2022		30 de septiembre de 2021	
	Tres Meses	Doce Meses	Tres Meses	Doce Meses
Reparaciones y mantenimiento	271,341	1,083,604	271,218	1,013,174
Honorarios profesionales	72,044	214,297	43,668	216,479
Electricidad	(25,104)	20,064	(5,491)	18,429
Impuestos	-	13,788	11	14,237
Incentivos	-	6,900	-	7,050
Teléfono, cable e internet	2,823	6,630	2,033	5,270
Accesorios y útiles de oficina	1,773	4,655	(851)	9,214
Aseo y limpieza	115	2,246	1,728	17,883
Suscripciones y membresías	-	1,296	-	1,296
Seguros	-	1,227	-	193
Pérdida en descarte de activo fijo	-	628	-	26,997
Certificaciones y Registro Público	-	-	52	806
Atenciones y cortesías	-	-	(282)	103
Otros gastos	1,155	5,756	1,580	3,088
	<u>324,147</u>	<u>1,361,091</u>	<u>313,666</u>	<u>1,334,219</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 2022, 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).

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 2022 (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, estará solicitando al Dirección General de Ingresos la no aplicación del cálculo alternativo sobre la renta (CAIR) para el período fiscal terminado al 30 de septiembre de 2022.

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:

Cálculo de impuesto causado por renta presuntiva

	Septiembre 2022	Septiembre 2021
Método tradicional		
Ganancia financiera antes de impuesto sobre la renta	2,578,552	1,672,864
Menos:		
Depreciación del edificio método de costo	(2,098,205)	(2,200,456)
Ingresos exentos	(6,107)	(4,736)
Ingresos no gravables	(104,481)	(13,356)
Más: cambio valor razonable de la propiedad de inversión	(438,751)	263,363
Más: costos y gastos exentos	6,130	4,901
Más: costos y gastos no deducibles	37,610	64,309
	<hr/>	<hr/>
Pérdida neta	(25,252)	(213,111)

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 2022

(En balboas)

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

	Septiembre 2022	Septiembre 2021
Impuesto diferido pasivo, al inicio del año	3,213,631	3,220,806
Más:		
Diferencias temporales por gastos diferidos	14,694	(7,175)
Impuesto diferido pasivo, al final del año	<u>3,228,325</u>	<u>3,213,631</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. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Green Tower Properties, Inc., por el período terminado el 30 de septiembre de 2022, fueron aprobados por el Comité de Auditoría y Riesgos y la Junta Directiva de la Compañía el 25 de noviembre de 2022.

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 2022, 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		540.64		
Cuenta de Ahorros	50-333-00722-1		60.999.17		
Cuenta de Ahorros	50-333-00721-5		767.94		
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			123,362,307.75		

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.	01/05/2025
Green Tower Properties Inc.	471493	Alcon Centroamerica,S.A.	21/09/2023
Green Tower Properties Inc.	471475, 471476	Panamá Vaults Corp.	15/12/2020
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 Technologies 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.	471488	Steel Case (AFD Contract Furniture Of Panama Inc.	15/02/2022
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	Durfor Holdings, S.A	01/05/2022
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.	471493	CIFI	31/12/2022
Green Tower Properties Inc.	471493	Emaphy Properties,S.A	02/11/2025
Green Tower Properties Inc.	471472	Atope,S.A.	01/06/2024

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	31/05/2023

- 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-22	jun-22	sep-22
268%	271%	274%

Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.



Yuriko Uno
Gerente Sr. de Fideicomiso Operaciones



Dayana Vega
VP de Fideicomisos

JT

DM

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 2022, 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		540.64		
Cuenta de Ahorros	50-333-00722-1		60.999.17		
Cuenta de Ahorros	50-333-00721-5		767.94		
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			123.362.307,75		

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:

Propletario	Detalle de Fincas	Descripción	Fecha de Vencimiento
Green Tower Properties Inc.	471492	Acino Latino-Americana, S.A.	01/05/2025
Green Tower Properties Inc.	471493	Alcon Centroamerica.S.A.	21/09/2023
Green Tower Properties Inc.	471475, 471476	Panamá Vaults Corp.	15/12/2020
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 Technologies 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 (plso 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.	471488	Steel Case (AFD Contract Furniture OF Panama Inc.	15/02/2022
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	Durfor Holdings, S.A	01/05/2022
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.	471493	CIFI	31/12/2022
Green Tower Properties Inc.	471493	Emaphy Properties,S.A.	02/11/2025
Green Tower Properties Inc.	471472	Atope,S.A.	01/06/2024

- 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	31/05/2023

- 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-22	jun-22	sep-22
268%	271%	274%

Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.



Yuriro Uno
Gerente Sr. de Fideicomiso Operaciones



Dayana Vega
VP de Fideicomisos

JT

DM