

# GREEN TOWER PROPERTIES INC.

Ruc: 699126-1-468330 DV. 17



Panamá 28 febrero 2018

## Bolsa de Valores de Panamá

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

1. Formulario IN-T (Informe de trimestre 31 Diciembre 2017).
2. Estados Financieros al 31 Diciembre 2017.
3. Certificación del Fiduciario

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

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Juan Tejeira Levy', written over a printed name.

Juan Tejeira Levy

REPUBLICA DE PANAMA  
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORESFORMULARIO IN-T  
INFORME DE ACTUALIZACION  
TRIMESTRALTrimestre terminado al 31 de diciembre de 2017RAZON 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 Publica 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 31 diciembre 2017, el Emisor registró un aumento en el total de sus activos, pasando de US\$131,279,952 al 30 de septiembre de 2017 a US\$133,312,149 al 31 de diciembre de 2017 debido principalmente al aumento de US\$1,903,323 en efectivo.

El principal activo del Emisor constituyó el rubro de propiedad de inversión que asciende a US\$123,115,000 al 31 de diciembre de 2017 o 93% del total de activos a dicha fecha.

El Índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) del Emisor es de 1.77 veces al 31 de diciembre de 2017, en diferencia con el 0.06 veces que presentaba para el 30 de septiembre de 2017.

Por el lado de los recursos líquidos del Emisor, el efectivo presentó un aumento ubicándose por los US\$4,634,016 al 31 de diciembre de 2017, cuando para el cierre a septiembre 2017 era por US\$2,730,693; lo que le representó un aumento del 70%.

**B. Recursos de Capital**

El total de pasivos, que al 31 de diciembre de 2017 era de US\$59,849,083 que financió el 45% de los activos del Emisor, mientras que el patrimonio US\$73,463,066 financió el 55% de los activos del Emisor.

El nivel de apalancamiento total (total de pasivos / total de patrimonio) del Emisor se mantuvo de 0.80 veces al 30 de septiembre de 2017 a 0.82 veces al 31 de diciembre de 2017. Igualmente para el periodo los pasivos a largo plazo pasaron de US\$3,765,200 al 30 de septiembre de 2017 a US\$56,885,402 al 31 de diciembre de 2017.

El patrimonio por US\$73,463,066 al 31 de diciembre de 2017, está concentrado principalmente en el capital pagado en un 17%, mientras que la utilidad (déficit) acumulada representa el 83%.

**C. Resultados de las Operaciones**

Los ingresos del Emisor aumentaron de US\$1,766,534 al corte del 31 diciembre de 2016 a \$1,840,954 al corte del 31 de diciembre de 2017, producto de aumento en alquileres por \$71,686.00

Los gastos del emisor están dados principalmente por reparación y mantenimiento de US\$215,957 para el periodo al 31 de diciembre de 2017 como de gastos de honorarios profesionales por US\$70,213 para el periodo. En total los gastos generales y administrativos al corte del 31 de diciembre 2017 fueron por un total de US\$323,373 aumentando frente a los gastos por US\$268,254 que evidenciaba a diciembre de 2016.

Para el periodo al 31 de diciembre de 2017, el Emisor presenta una ganancia por US\$567,506 contrario a las ganancias reflejadas para el corte al 31 de diciembre de 2016 por \$608,982.

**D. Análisis de perspectivas**

Se proyecta un crecimiento de la economía panameña para el 2018 de entre un 5% a 5.5%, 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 31 de diciembre de 2017, 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, Ralph Lauren, Merck, Marco Aldany, CPM Panama, Julius Baer, Nike Panama, Compass Group, Café Unido, Panama Vaults, Restaurante Bambu, Productos Roche Panama, Pandora Jewelry, Novo Nordisk, Huawei Technologies, C.O Workings, Steel Case, Acino Lationamericano, CIFI.

**B. Eventos Posteriores**

El 2 de octubre de 2017, Green Tower Properties Inc. emitió bonos inmobiliarios por un valor nominal de hasta B/. 55,000,000, con esta nueva emisión se realizó redención anticipada de los bonos inmobiliarios emitidos en 16 de diciembre de 2013 con saldo de B/. 49,000,000 al 30 de septiembre de 2017.

La nueva emisión de bonos inmobiliarios por un valor nominal de hasta B/. 55,000,000; serán emitidos en base a dos series:

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

ST DM

## II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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

BALANCE GENERAL	Trimestre al 31 diciembre de 2017	Año Terminado Sept 2017
Activo Circulante	5,238,807	3,145,518
Activos Totales	133,312,149	131,279,952
Pasivo Circulante	2,963,681	54,619,007
Deuda a Largo Plazo	56,885,402	3,765,200
Acciones Preferidas	0	0
Capital Pagado	12,000,000	12,000,000
Utilidades Retenidas	61,463,066	60,895,745
Patrimonio Total	73,463,066	72,895,745
<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>		
Deuda Fin / Patrimonio	0.78	0.06
Deuda Total / Capital Pagado	4.99	4.87
Deuda Total/Patrimonio	0.82	0.80
Capital de Trabajo	2,275,126	-51,473,489
Razón Corriente	1.77	0.06

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Trimestre al 31 diciembre de 2017	Trimestre 31 diciembre de 2016
Ventas o Ingresos Totales	1,840,954	1,766,534
Margen Operativo	31%	35%
Gastos Generales y Administrativos	323,373	268,254
Costos Financieros	824,487	754,787
Utilidad o Pérdida Neta	567,505	608,982
Acciones emitidas y en circulación	120,000	120,000
Utilidad o Pérdida por Acción	4.73	5.08
Depreciación y Amortización	113,430	108,475
Utilidades o pérdidas no recurrentes	0	0

**III PARTE  
ESTADOS FINANCIEROS**

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

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

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


**V PARTE  
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

Presente la certificación del fiduciario en la cual consten los bienes que constituyen el patrimonio fideicomitido, en el caso de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores se encuentren garantizados por sistema de fideicomiso. (Ver Certificación de Global Fund 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](http://www.supervalores.gob.pa)) y de la Bolsa de Valores de Panama, S.A. ([www.panabolsa.com](http://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 y Estados Financieros Interinos (No Auditados) al primer trimestre del período octubre 2017 a diciembre 2017 (31 de diciembre de 2017)

"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 Holdings, Inc.)

### **Informe del Contador y Estados Financieros 2017**

<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
Informe del Contador	1
Estado de situación financiera	2
Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 - 27

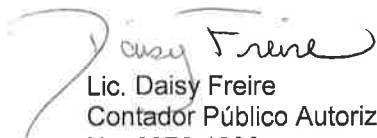


## INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Señores  
**BOLSA DE VALORES DE PANAMA**  
**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**  
Panama, Rep. de Panamá

Hemos revisado los estados financieros intermedios de Green Tower Properties, Inc. (el Emisor), los cuales comprenden: el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo por los tres meses terminados en esa fecha, así como un resumen de las principales políticas contables.

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



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

19 de febrero de 2018  
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 31 de diciembre de 2017  
(En balboas)**

	Notas	2017 31 de Diciembre	2017 30 de Septiembre
<b>Activos</b>			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalente de efectivo	6, 7	4,634,016	2,730,693
Cuentas comerciales por cobrar y otras	8	230,204	150,019
Cuentas por cobrar partes relacionadas	6	206,025	72,574
Otros activos	6, 11	168,562	192,232
<b>Total de activos corrientes</b>		<b>5,238,807</b>	<b>3,145,518</b>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	9	123,115,000	123,115,000
Mobiliario, maquinaria y equipo	10	4,663,213	4,724,305
Otros activos	6, 11	295,129	295,129
<b>Total de activos no corrientes</b>		<b>128,073,342</b>	<b>128,134,434</b>
<b>Total de activos</b>		<b>133,312,149</b>	<b>131,279,952</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
Pasivo corriente:			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	12	98,305	108,440
Cuentas por pagar partes relacionadas	6	-	4,787,634
Ingresos diferidos		10,016	-
Bonos por pagar	13, 18	2,000,000	49,000,000
Otros pasivos	14	855,360	722,933
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<b>2,963,681</b>	<b>54,619,007</b>
Pasivos no corrientes:			
Pasivo por impuesto diferido	17	3,765,200	3,765,200
Ingresos diferidos		120,202	-
Bonos por pagar	13	53,000,000	-
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<b>56,885,402</b>	<b>3,765,200</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>59,849,083</b>	<b>58,384,207</b>
<b>Patrimonio</b>			
Acciones comunes	15	12,000,000	12,000,000
Ganancias acumuladas		61,463,066	60,895,745
<b>Total de patrimonio</b>		<b>73,463,066</b>	<b>72,895,745</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>133,312,149</b>	<b>131,279,952</b>

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

DM DF

**Green Tower Properties, Inc.**

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

**Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral por el período terminado al 31 de diciembre de 2017**

(En balboas)

	Notas	Al 31 de diciembre 2017		Al 31 de diciembre 2016	
		Tres meses	Tres meses	Tres meses	Tres meses
Ingresos por alquileres	6	1,836,495	1,836,495	1,764,809	1,764,809
Otros ingresos		4,459	4,459	1,725	1,725
Gastos por depreciación	10	(113,430)	(113,430)	(108,475)	(108,475)
Costos financieros		(824,487)	(824,487)	(754,767)	(754,767)
Otros gastos	6, 16	(323,373)	(323,373)	(268,254)	(268,254)
Ganancia antes del impuesto sobre la renta		579,664	579,664	635,038	635,038
Impuesto sobre la renta	17	(12,158)	(12,158)	(26,056)	(26,056)
Ganancia del período		567,506	567,506	608,982	608,982

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 período terminado al 31 de diciembre de 2017  
(En balboas)**

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Ganancias acumuladas</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo al 30 de septiembre 2016</b>	12,000,000	57,874,279	68,995,471
Ganancia del periodo	<u>-</u>	<u>608,982</u>	<u>608,982</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre 2016</b>	<u>12,000,000</u>	<u>58,483,261</u>	<u>70,483,261</u>
<b>Saldo al 30 de septiembre 2017</b>	12,000,000	60,895,745	72,895,745
Ganancia del periodo	-	567,506	567,506
Impuesto complementario	<u>-</u>	<u>(185)</u>	<u>(185)</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre 2017</b>	<u>12,000,000</u>	<u>61,463,066</u>	<u>73,463,066</u>

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 31 de diciembre de 2017**

(En balboas)

	Notas	2017 31 de Diciembre	2016 31 de Diciembre
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Ganancia del año		567,506	608,982
Ajustes por:			
Costos financieros		824,487	754,767
Gastos por depreciación		113,430	108,475
ganancias o pérdidas y otro resultado integral		12,158	26,056
<b>Cambios netos en los activos y pasivos de operación:</b>			
Aumento en cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar		(80,185)	(159,885)
Aumento en cuentas por cobrar partes relacionadas		(133,451)	-
Aumento en otros activos		11,512	(18,555)
(Disminución) aumento en cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar		(10,135)	952,968
Aumento en ingresos diferidos		130,218	-
Aumento en otros pasivos		18,104	20,378
<b>Efectivo proveniente de actividades de operación</b>		<u>1,453,644</u>	<u>2,293,186</u>
Intereses pagados		(710,164)	(754,767)
Impuesto sobre la renta pagado		-	-
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>		<u>743,480</u>	<u>1,538,419</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Adquisición de mobiliario, maquinaria y equipo		(52,338)	-
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión</b>		<u>(52,338)</u>	<u>-</u>
<b>Flujos de efectivo neto de las actividades de financiamiento:</b>			
Redención de bonos por pagar		6,000,000	(1,000,000)
Impuesto complementario		(185)	-
Financiamiento recibido de partes relacionadas		(4,787,634)	-
<b>Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento</b>		<u>1,212,181</u>	<u>(1,000,000)</u>
Aumento neto en efectivo y depósitos en banco		1,903,323	538,419
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	6,7	<u>2,730,693</u>	<u>1,515,764</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	6,7	<u>4,634,016</u>	<u>2,054,183</u>

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.)

### **Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017**

(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.

El 2 de octubre de 2017, Green Tower Properties Inc. emitió bonos inmobiliarios por un valor nominal de hasta B/.55,000,000, con esta nueva emisión se realizó redención anticipada de los bonos inmobiliarios emitidos en 16 de diciembre de 2013 con saldo de B/.49,000,000 al 30 de septiembre de 2017. (Ver nota 13).

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

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

Serie B: por un valor nominal de B/.15,000,000 con una tasa de interés 6.25% los intereses devengados se pagarán trimestralmente (en los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre) de cada año. El plazo para pago a capital es de diez (10) años con vencimiento el 30 de septiembre de 2027. Los Bonos Inmobiliarios de la Serie B pagarán su capital al vencimiento.

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 e interpretaciones adoptadas sin efectos sobre los estados financieros**

No hubo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) o Interpretaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF's), efectivas para el año que inició el 1 de octubre de 2016, que tuviera un efecto significativo sobre los estados financieros.

##### **2.2 Nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera emitidas, pero aún no son efectivas**

La Compañía no ha adoptado las siguientes normas e interpretaciones nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas.

##### NIIF 9 - Instrumentos financieros: clasificación y medición

NIIF 9 - Instrumentos financieros (versión revisada de 2014):

## Green Tower Properties, Inc.

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

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

---

- Fase 1: clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros;
- Fase 2: metodología de deterioro; y
- Fase 3: contabilidad de cobertura.

En julio de 2014, el IASB culminó la reforma y emitió la NIIF 9 - Contabilidad de instrumentos financieros, que reemplazará a la NIC 39 - Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.

Al comparar con la NIIF 9 en su versión revisada de 2013, la revisión del 2014 incluye modificaciones que se limitan a los requerimientos de clasificación y medición al añadir una categoría de medición (FVTOCI) a "valor razonable con cambios en otro resultado integral" para ciertos instrumentos de deudas simples. También agrega requerimientos de deterioro inherentes a la contabilidad de las pérdidas crediticias esperadas de una entidad en los activos financieros y compromisos para extender el crédito.

La NIIF 9 finalizada contiene los requerimientos para: a) la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros, b) metodología de deterioro, y c) contabilidad de cobertura general.

#### Fase 1: Clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros

Con respecto a la clasificación y medición en cumplimiento con la NIIF, todos los activos financieros reconocidos que se encuentren dentro del alcance de la NIC 39 se medirán posteriormente al costo amortizado o al valor razonable. Específicamente:

- Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro del modelo de negocios cuyo objetivo sea obtener los flujos de efectivo contractuales, (ii) posea flujos de efectivo contractuales que solo constituyan pagos del capital e intereses sobre el importe del capital pendiente generalmente son medidos al costo amortizado (neto de cualquier pérdida por deterioro), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), en cumplimiento con esta opción.
- Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo se cumpla tanto al obtener flujos de efectivo contractuales y vender activos financieros y (ii) posea términos contractuales del activo financiero que produce, en fechas específicas, flujos de efectivo que solo constituyan pagos del capital e intereses sobre el importe principal pendiente, debe medirse a valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVTOCI), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), en cumplimiento con esta opción.
- Todos los otros instrumentos de deuda deben medirse a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL).
- Todas las inversiones en patrimonio se medirán en el estado consolidado de situación financiera al valor razonable, con ganancia o pérdida reconocidas en el estado consolidado de ganancia o pérdida, salvo si la inversión del patrimonio no se mantiene para negociar, en ese caso, se puede tomar una decisión irrevocable en el reconocimiento inicial para medir la inversión al FVTOCI, con un ingreso por dividendos que se reconoce en ganancia o pérdida.

La NIIF 9 también contiene requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y requerimientos para la baja en cuentas. Un cambio importante de la NIC 39 está vinculado con la presentación de las modificaciones en el valor razonable de un pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en los resultados, que se atribuye a los cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo. De acuerdo con la NIIF 9, estos cambios se presentan en otro resultado integral, a menos que la presentación del efecto del cambio

## **Green Tower Properties, Inc.**

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

### **Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)**

---

en el riesgo crediticio del pasivo financiero en otro resultado integral creara o produjera una gran disparidad contable en la ganancia o pérdida. De acuerdo con la NIC 39, el importe total de cambio en el valor razonable designado a FVTPL se presenta como ganancia o pérdida.

#### Fase 2: Metodología de deterioro

El modelo de deterioro de acuerdo con la NIIF 9 refleja pérdidas crediticias esperadas, en oposición a las pérdidas crediticias incurridas según la NIC 39. En el alcance del deterioro en la NIIF 9, ya no es necesario que ocurra un suceso crediticio antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias. En cambio, una entidad siempre contabiliza tanto las pérdidas crediticias esperadas como sus cambios. El importe de pérdidas crediticias esperadas debe ser actualizado en cada fecha del informe para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial.

#### Fase 3: Contabilidad de cobertura

Los requerimientos generales de contabilidad de cobertura de la NIIF 9 mantienen los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura incluidas en la NIC 39. No obstante, los tipos de transacciones ideales para la contabilidad de cobertura ahora son mucho más flexibles, en especial, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de elementos no financieros ideales para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. Se han añadido muchos más requerimientos de revelación sobre las actividades de gestión de riesgo de la entidad.

La Norma es efectiva para períodos que inicien en o después del 1 de enero de 2018; se permite la adopción anticipada sujeto a requerimientos locales.

La administración se encuentra revisando el posible impacto de la aplicación de estas nuevas normas en los estados financieros.

#### NIIF 15 - Ingresos de contratos con los clientes

La Norma proporciona a las compañías un modelo único para el uso en la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con los clientes, y sustituye a las guías de reconocimiento de ingresos específicos por industrias. El principio fundamental del modelo es reconocer los ingresos cuando el control de los bienes o servicios son transferidos al cliente, en lugar de reconocer los ingresos cuando los riesgos y beneficios inherentes a la transferencia al cliente, bajo la guía de ingresos existente. El nuevo estándar proporciona un sencillo, modelo de cinco pasos basado en principios a ser aplicado a todos los contratos con clientes. La fecha efectiva será para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2018.

La administración se encuentra revisando el posible impacto de la aplicación de estas nuevas normas en los estados financieros.

#### NIIF 16 – Arrendamientos

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



## **Green Tower Properties, Inc.**

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

### **Notas a los estados financieros**

**por el año terminado el 31 de diciembre de 2017**

(En balboas)

---

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

La administración se encuentra revisando el posible impacto de la aplicación de estas nuevas normas en los estados financieros.

#### NIC 7 - Iniciativas de revelación

Las enmiendas requieren que una entidad provee revelación que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar cambios en pasivos surgidos de actividades de financiación, incluyendo tantos cambios en el efectivo y como los que no involucren efectivo.

Efectiva para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2017.

#### Enmiendas a las NIC 12 - Reconocimiento de activos tributarios diferidos por pérdidas no realizadas

Las enmiendas aclaran como una entidad debe evaluar si existen suficientes ganancias fiscales futuras con las que puede utilizar una diferencia temporal deducible.

Efectiva para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2017.

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

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

La interpretación requiere que la entidad:

- a. Determine si las posiciones tributarias inciertas son valoradas por separado o como un grupo; y
- b. Valore si es probable que la autoridad tributaria aceptará un tratamiento tributario incierto usado, o propuesto a ser usado, por una entidad en sus declaraciones de los impuestos a los ingresos:
  - Si es sí, la entidad debe determinar su posición tributaria contable consistentemente con el tratamiento tributario usado o planeado a ser usado en sus declaraciones de los impuestos a los ingresos.
  - Si es no, la entidad debe reflejar el efecto de la incertidumbre en la determinación de su posición tributaria contable.

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

### **3. Políticas de contabilidad significativas**

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

## **Green Tower Properties, Inc.**

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

### **Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)**

---

#### **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 medidos a los importes revaluados o al valor razonable al final del período sobre el que se informa.

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

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

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

#### **3.3 Moneda funcional**

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

#### **3.4 Mobiliario, maquinaria y equipo**

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

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

	<b>Vida útil</b>
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

## **Green Tower Properties, Inc.**

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

### **Notas a los estados financieros**

**por el año terminado el 31 de diciembre de 2017**

(En balboas)

---

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 la reconoce en resultados.

#### **3.5 Propiedades de inversión**

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

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

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su venta o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de su uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de su venta. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta neta y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

#### **3.6 Pasivos financieros**

##### Clasificación como deuda

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

##### Pasivos financieros

Los pasivos financieros son clasificados como pasivos financieros con cambios en resultados o como otros pasivos financieros.

##### 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.

## **Green Tower Properties, Inc.**

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

### **Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)**

---

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 y otro resultado integral bajo el método de interés efectivo para todos los instrumentos que generan intereses.

El método de tasa de interés efectiva es el método utilizado para calcular el costo amortizado de un activo o pasivo financiero y de distribuir el ingreso o gasto por intereses sobre un período de tiempo. La tasa de interés efectiva es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a través de la vida estimada de un instrumento financiero, o cuando sea apropiado en un período más corto, a su valor neto en libros. Al calcular la tasa de interés efectiva, se estiman los flujos de efectivo considerando los términos contractuales del instrumento financiero; sin embargo, no considera las pérdidas futuras por créditos.

### **3.8 *Gastos***

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

### **3.9 *Impuesto sobre la renta***

#### **3.9.1 Impuesto corriente**

El impuesto corriente por pagar está basado en la renta gravable por el año. La renta gravable difiere de la utilidad neta como se reporta en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, ya que excluye ingresos o gastos que son imposables o deducibles en otros años y además excluye aquellos ingresos o gastos que nunca son imposables 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 imposables 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 de 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 imposables que se deducen de la manera en la cual la Compañía espera, en la fecha de reporte, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

## **Green Tower Properties, Inc.**

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

### **Notas a los estados financieros**

**por el año terminado el 31 de diciembre de 2017**

(En balboas)

---

#### **4. Administración del riesgo de instrumentos financieros**

##### **4.1 Riesgo de crédito**

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

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

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

##### **4.3 Riesgo de liquidez**

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

##### **4.4 Riesgo operacional**

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

El objetivo de la Compañía, es de manejar el riesgo operacional, buscando evitar pérdidas financieras y que ello dañe la reputación. Al ser la compañía miembro de un Grupo de compañías con un sólido sistema de control interno, la misma mitiga sus riesgos operacionales utilizando personal del Grupo y toda la estructura de su sistema de control interno.

##### **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.

## Green Tower Properties, Inc.

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

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

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 más 5 años	Total
<b>Diciembre 2017</b>				
<b>Activos</b>				
Efectivo y equivalente de efectivo	4,634,016	-	-	4,634,016
<b>Pasivos</b>				
Bonos por pagar	2,000,000	2,000,000	51,000,000	55,000,000
<b>Posición neta</b>	2,634,016	(2,000,000)	(51,000,000)	(50,365,984)
<b>Septiembre 2017</b>				
<b>Activos</b>				
Efectivo y equivalente de efectivo	2,730,693	-	-	2,730,693
<b>Pasivos</b>				
Bonos por pagar	49,000,000	-	-	49,000,000
<b>Posición neta</b>	(46,269,307)	-	-	(46,269,307)

El cuadro a continuación muestra los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros expuestos a tasa de interés de la Compañía reconocidos sobre la base de su vencimiento más cercano posible. Los flujos esperados de estos instrumentos pueden variar significativamente producto de estos análisis:

	Valor en libros	Flujos no descontados	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años
<b>Diciembre 2017</b>					
<b>Pasivos financieros</b>					
Bonos por pagar	55,000,000	81,936,795	5,220,295	5,102,925	71,613,575
Total de pasivos financieros	55,000,000	81,936,795	5,220,295	5,102,925	71,613,575
<b>Septiembre 2017</b>					
<b>Pasivos financieros</b>					
Bonos por pagar	49,000,000	55,848,750	55,848,750	-	-
Total de pasivos financieros	49,000,000	55,848,750	55,848,750	-	-

DM D.F.

## Green Tower Properties, Inc.

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

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

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

Diciembre 2017	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Total
<b>Activos</b>				
Efectivo y equivalente de efectivo	4,634,016	-	-	4,634,016
<b>Pasivos</b>				
Bonos por pagar, neto	2,000,000	2,000,000	51,000,000	55,000,000
Total	2,000,000	2,000,000	51,000,000	55,000,000
Total sensibilidad a tasa de interés	2,634,016	(2,000,000)	(51,000,000)	(50,365,984)
Septiembre 2017	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Total
<b>Activos</b>				
Efectivo y equivalente de efectivo	2,730,693	-	-	2,730,693
<b>Pasivos</b>				
Bonos por pagar, neto	49,000,000	-	-	49,000,000
Total	49,000,000	-	-	49,000,000
Total sensibilidad a tasa de interés	(46,269,307)	-	-	(46,269,307)

## 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 GMM 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.

## Green Tower Properties, Inc.

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

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

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

#### 5.1.2 Valor razonable de los instrumentos financieros

La Compañía mide el valor razonable utilizando niveles de jerarquía que reflejan el significado de los datos de entradas utilizados al hacer las mediciones.

La NIIF 13 especifica una jerarquía de las técnicas de valuación en base a si la información incluida a esas técnicas de valuación es observable o no observable. 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.

#### 5.1.2.1 Valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Compañía que no se miden a valor razonable (pero se requieren revelaciones del valor razonable)

	Diciembre 2017		Septiembre 2017		
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	
<b>Activos financieros</b>					
Efectivo y equivalente de efectivo	4,634,016	4,634,016	2,730,693	2,730,693	
<b>Pasivos financieros</b>					
Bonos por pagar	55,000,000	55,678,861	49,000,000	49,091,634	
<b>Diciembre 2017</b>			<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>
<b>Activos financieros</b>					
Efectivo y equivalente de efectivo			-	-	4,634,016
<b>Pasivos financieros</b>					
Bonos por pagar			-	55,678,861	-



**Green Tower Properties, Inc.**

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

**Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2017  
(En balboas)**

	<b>Jerarquía del valor razonable</b>		
	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>
<b>Septiembre 2017</b>			
<b>Activos financieros</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo	-	-	2,730,693
<b>Pasivos financieros</b>			
Bonos por pagar	-	49,091,634	-

El valor razonable de los depósitos a la vista es el monto por cobrar a la fecha de los estados financieros.

El valor razonable estimado para los bonos por pagar representa la cantidad descontada de flujos de efectivo futuros estimados a pagar.

#### 5.1.2.2 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).

<u>Activo no financiero</u>	<u>Valor razonable</u>		<u>Jerarquía del valor razonable</u>	<u>Técnica(s) de valuación y datos de entradas principales</u>
	<u>Diciembre 2017</u>	<u>Septiembre 2017</u>		
<b>Propiedades de inversión</b>				
Propiedades de inversión	123,115,000	123,115,000	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 año terminado el 31 de diciembre de 2017**  
(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:

	<u>Diciembre</u> <u>2017</u>	<u>Septiembre</u> <u>2017</u>
<b>Efectivo</b>		
MMG Bank Corp.	B/. 4,184,740	B/. 114,675
<b>Cuentas por cobrar</b>		
Emaphy Properties, S.A.	205,525	72,574
Morgan & Morgan	286	-
MMG Bank Corporation	214	-
MMG Bank Corporation	B/. 206,025	B/. 72,574
<b>Gastos Pagados por Anticipado</b>		
MMG Bank Corp.	B/. 268,125	B/. 275,000
<b>Cuentas por pagar</b>		
Morymor Real Estate Holding	B/. -	B/. 4,787,634

## Green Tower Properties, Inc.

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

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

	31 de diciembre 2017				31 de diciembre 2016			
	Tres meses		Tres meses		Tres meses		Tres meses	
<b>Ingresos por alquileres</b>								
Morgan & Morgan	B/.	521,553	B/.	521,553	B/.	521,748	B/.	521,748
MMG Bank Corp.		62,172		62,172		62,797		62,797
MMG Trust, S.A.		20,083		20,083		21,976		21,976
Fundación Eduardo Morgan		2,679		2,679		591		591
Iam Services Corp. S.A.		225		225		225		225
	B/.	<u>606,712</u>	B/.	<u>606,712</u>	B/.	<u>607,337</u>	B/.	<u>607,337</u>

	31 de diciembre 2017				31 de diciembre 2016			
	Tres meses		Tres meses		Tres meses		Tres meses	
<b>Gastos Administrativos</b>								
Morgan & Morgan	B/.	22,685	B/.	22,685	B/.	18,750	B/.	18,750
MMG Bank Corp.		6,875		6,875		-		-
	B/.	<u>29,560</u>	B/.	<u>29,560</u>	B/.	<u>18,750</u>	B/.	<u>18,750</u>

Al 31 de diciembre de 2017, las cuentas por cobrar con partes relacionadas son producto de facturación de servicios.

#### 7. Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre se detalla a continuación:

	Diciembre 2017	Septiembre 2017
Depósitos de ahorro a la vista	<u>4,634,016</u>	<u>2,730,693</u>
Total efectivo y equivalente de efectivo	<u>4,634,016</u>	<u>2,730,693</u>

Al 31 de diciembre, la Compañía tiene fondos depositados en Global Financial Funds Corp. Por B/. 449,276 (Septiembre 2017: B/. 2,616,018) los cuales forman parte del Fideicomiso de Garantía de la Emisión Pública de Bonos por B/. 55,000,000 tal y como se describe en la Nota 13. El uso de los fondos en estas cuentas se encuentra restringido al cumplimiento de los términos y condiciones del instrumento de fideicomiso.

*dm*  
*D.F.*

**Green Tower Properties, Inc.**

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

**Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2017  
(En balboas)****8. Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar**

	Diciembre 2017	Septiembre 2017
Cuentas por cobrar comerciales	158,587	113,734
Adelanto a proveedores	71,617	36,285
	<u>230,204</u>	<u>150,019</u>

**8.1 Cuentas por cobrar comerciales**

El período promedio de crédito sobre los servicios prestados es de 90 días.

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar comerciales de B/. 78,926 (Septiembre 2017: B/. 80,749) están corrientes.

Antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales morosas, pero no deterioradas

	Diciembre 2017	Septiembre 2017
A más de 91 días	<u>79,661</u>	<u>32,985</u>

**9. Propiedades de inversión****Valor razonable**

	Diciembre 2017	Septiembre 2017
Propiedades de inversión terminadas	<u>123,115,000</u>	<u>123,115,000</u>
	<b>Diciembre 2017</b>	<b>Septiembre 2017</b>
Saldo al inicio del año	123,115,000	120,525,000
Adiciones	-	112,657
Ganancia sobre revaluación de propiedades	<u>-</u>	<u>2,477,343</u>
Saldo al final del año	<u>123,115,000</u>	<u>123,115,000</u>

gm D.F.

## Green Tower Properties, Inc.

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

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

#### 9.1 Medición del valor razonable de las propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 31 de diciembre, se obtuvo a través de un avalúo realizado en julio de 2017 por Panamericana de Avalúos, S.A., valuadores independientes no relacionados con la Compañía. Panamericana de Avalúos, S.A. son miembros del Instituto de Valuaciones y Peritajes de Panamá (IVAPPAN.), y cuentan con todas las certificaciones apropiadas. El avalúo indica que el valor de venta rápida es de B/. 123,115,000.

El valor razonable se determinó según el enfoque comparable de mercado que refleja los precios de transacciones recientes para propiedades similares (valor de apreciación según demanda). De igual manera para determinar el valor de mercado se consideró la topografía del terreno, el crecimiento comercial del área y la zonificación establecida por el Ministerio de Vivienda (MIVI).

#### 10. **Mobiliario, maquinaria y equipo**

El mobiliario, maquinaria y equipo se detalla a continuación:

Diciembre 2017	<u>Mobiliario</u>	<u>Maquinaria y equipo</u>	<u>Total</u>
<b>Costo</b>			
Saldo al inicio del año	212,655	6,108,475	6,321,130
Adiciones	<u>52,339</u>	<u>-</u>	<u>52,339</u>
Saldo al final del año	<u>264,994</u>	<u>6,108,475</u>	<u>6,373,469</u>
<b>Depreciación acumulada</b>			
Saldo al inicio del año	81,674	1,515,151	1,596,825
Adiciones	<u>11,622</u>	<u>101,808</u>	<u>113,430</u>
Saldo al final del año	<u>93,296</u>	<u>1,616,959</u>	<u>1,710,255</u>
Valor en libros	<u>171,698</u>	<u>4,491,516</u>	<u>4,663,214</u>

**Green Tower Properties, Inc.**

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

**Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2017  
(En balboas)**

Septiembre 2017	Mobiliario	Maquinaria y equipo	Total
<b>Costo</b>			
Saldo al inicio del año	144,682	6,108,475	6,253,157
Adiciones	67,973	50,093	118,066
Bajas	-	(50,093)	(50,093)
Saldo al final del año	<u>212,655</u>	<u>6,108,475</u>	<u>6,321,130</u>
<b>Depreciación acumulada</b>			
Saldo al inicio del año	48,722	1,119,885	1,168,607
Adiciones	32,952	407,232	440,184
Bajas	-	(11,966)	(11,966)
Saldo al final del año	<u>81,674</u>	<u>1,515,151</u>	<u>1,596,825</u>
Valor en libros	<u>130,981</u>	<u>4,593,324</u>	<u>4,724,305</u>

**11. Otros activos**

Los otros activos se resumen a continuación:

	Diciembre 2017	Septiembre 2017
<b>Corriente:</b>		
Impuesto sobre la renta estimado	89,678	135,505
Impuesto de inmueble anticipado	-	4,337
Gastos pagados por anticipados	21,525	28,700
Otros	23,690	23,690
	<u>134,893</u>	<u>192,232</u>
<b>No corriente:</b>		
Gastos pagados por anticipados	258,300	258,300
Obras de arte	36,829	36,829
	<u>295,129</u>	<u>295,129</u>

DM  
D.F.

## Green Tower Properties, Inc.

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

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

#### 12. Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

	Diciembre 2017	Septiembre 2017
Cuentas comerciales por pagar	3,106	8,546
Servicios públicos por pagar	80,008	82,118
Honorarios por pagar	15,191	17,776
	<u>98,305</u>	<u>108,440</u>

#### 13. Bonos por pagar

Al 30 de septiembre, el saldo por B/.49,000,000 están clasificado como pasivos corrientes ya que fueron cancelados el 02 de octubre de 2017, mediante la redención anticipada de los bonos inmobiliarios que se emitieron el 16 de diciembre de 2013.

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

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

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

Serie B: por un valor nominal de B/.15,000,000 con una tasa de interés 6.25% los intereses devengados se pagarán trimestralmente (en los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre) de cada año. El plazo para pago a capital es de diez (10) años con vencimiento el 30 de septiembre de 2027. Los Bonos Inmobiliarios de la Serie B pagarán su capital al vencimiento.

El cumplimiento de las obligaciones derivadas de los bonos estará respaldado por el crédito general del emisor. El emisor garantiza las obligaciones derivadas de los bonos mediante la constitución de un Fideicomiso de garantía. Los bonos del fideicomiso incluirán: (i) derechos hipotecarios y anticréticos sobre bienes inmuebles que formen parte de la torre MMG Tower; (ii) cánones de arrendamiento que el emisor reciba y/o tenga derecho a recibir; (iii) Cesión de las pólizas de seguro de incendio de inmueble; (iv) derecho a recibir el 100% de los flujos provenientes de la venta de Bienes Hipotecario; y (V), los dineros en efectivos depositados en las cuentas del fideicomiso.

## Green Tower Properties, Inc.

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

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

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

	Diciembre 2017	Septiembre 2017
Año 2018	2,000,000	49,000,000
Año 2019	2,000,000	-
Año 2020	2,000,000	-
Año 2021	49,000,000	-
Total de pagos futuros	55,000,000	49,000,000
Porción corriente	2,000,000	49,000,000
Porción no corriente	53,000,000	-

#### 14. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	Diciembre 2017	Septiembre 2017
<b>Pasivos corrientes:</b>		
Intereses de bonos por pagar	822,944	710,164
Impuestos de ITBMS por pagar	32,416	12,769
	855,360	722,933

#### 15. Acciones comunes

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



## Green Tower Properties, Inc.

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

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

#### 16. Gastos Generales y Administrativos

Al 31 de diciembre, los gastos generales y administrativos estaban compuestos de la siguiente manera:

	31 de diciembre 2017		31 de diciembre 2016	
	Tres meses	Tres meses	Tres meses	Tres meses
Reparación y mantenimiento	B/. 215,957	215,957	B/. 167,570	167,570
Honorarios profesionales	70,213	70,213	65,017	65,017
Electricidad	14,925	14,925	15,201	15,201
Incentivos	9,500	9,500	8,800	8,800
Impuestos	6,871	6,871	6,699	6,699
Aseo y limpieza	5,600	5,600	3,923	3,923
Teléfono	209	209	13	13
Certificaciones y Registro Público	48	48	186	186
Viáticos	40	40	500	500
Útiles de oficina	10	10	100	100
Atenciones	-	-	220	220
Courier	-	-	25	25
	<u>B/. 323,373</u>	<u>B/. 323,373</u>	<u>B/. 268,254</u>	<u>B/. 268,254</u>

#### 17. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las empresas constituidas en la República de Panamá, están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los tres últimos años, 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 empresas 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.

La ley No. 8 de 15 de marzo de 2010, se modifican las tarifas generales del Impuesto sobre la Renta (ISR) de la siguiente manera: A partir del 1 de enero de 2010 a 27.5%; y para el período fiscal 2011 y siguientes a 25%. Modifica el denominado Cálculo Alternativo del impuesto sobre la renta (CAIR), obligando a todas las personas jurídicas que devenguen ingresos en exceso a un millón quinientos mil balboas (B/. 1,500,000) a determinar como base imponible de dicho impuesto, la suma que resulte mayor entre: (a) la renta gravable calculada por

## Green Tower Properties, Inc.

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

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

el método ordinario establecido en el código fiscal y la renta neta gravable que resulte de aplicar el total de ingresos gravables, el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

Los contribuyentes podrán solicitar a la Dirección General de Ingresos la no aplicación del Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta (CAIR) para la determinación del impuesto a pagar siempre y cuando:

- El contribuyente al momento de realizar el Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta, determinare que incurrirá en pérdida.
- Si al momento de realizar el Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta para la determinación del impuesto sobre la renta, produce una tasa efectiva de impuesto sobre la renta que exceda el 25%.

En vista de que, al cierre del año 2017, el impuesto bajo el método CAIR, produce una tasa efectiva superior al 25%, la administración solicitó la No aplicación del Cálculo Alterno del Impuesto sobre la Renta (CAIR). La compañía al hacer la comparación del método tradicional y el cálculo alterno de impuesto sobre la renta determino el impuesto sobre la renta del año terminado 30 de septiembre de 2017 por B/. 406 de conformidad con el método tradicional. (2016; B/.0) la Dirección General de Ingresos mediante la resolución No. 201-3060 del 16 de mayo de 2017 aprobó la solicitud de no aplicación de CAIR para el 2016.

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

	Diciembre 2017	Diciembre 2017
Corriente	45,827	26,056
Impuesto diferido	-	-
	<u>45,827</u>	<u>26,056</u>

#### Cálculo de impuesto causado por renta presuntiva

<b>Método tradicional</b>	Diciembre 2017	Diciembre 2016
Ganancia financiera antes de impuesto sobre la renta	579,664	635,038
Menos:		
Depreciación del edificio método de costo	(544,363)	(539,954)
Ingresos exentos	(5,579)	(1,725)
Más: costos y gastos no deducibles	<u>18,909</u>	<u>10,863</u>
Ganancia neta	<u>48,631</u>	<u>104,222</u>
Impuesto causado	<u>12,158</u>	<u>26,056</u>

## Green Tower Properties, Inc.

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

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

---

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

	Diciembre 2017	Septiembre 2017
Impuesto diferido pasivo, al inicio del año	3,765,200	1,891,344
Más:		
Propiedades de inversion revaluadas	-	1,802,106
Diferencias temporales por gastos diferidos	-	71,750
	<hr/>	<hr/>
Impuesto diferido pasivo, al final del año	3,765,200	3,765,200

La compañía determino el impuesto con respecto a la propiedad de inversión, de acuerdo con el artículo 701 literal a) del código fiscal, conforme quedó modificado por la ley No. 49 de 17 de septiembre de 2009, cuando la compraventa de bienes inmuebles no está dentro del giro ordinario de negocios del contribuyente, se calculará el impuesto sobre la renta (ISR) a una tarifa del 10% sobre la ganancia obtenida en la operación. Esta norma prevé un régimen especial que obliga al contribuyente a pagar un adelanto al impuesto sobre la renta (ISR) equivalente al resultado de la aplicación de una tarifa del 3% sobre cualquiera de las siguientes bases imponibles, la que sea mayor a) el valor total de la enajenación o b) el valor catastral del inmueble.

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

#### 18. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Green Tower Properties, Inc., por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, fueron aprobados por la Junta Directiva de la Compañía el 19 de febrero de 2018.

\*\*\*\*\*

Panamá, 17 de enero de 2018

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, aprobada mediante la Resolución de registro y autorización para oferta pública SMV No.428-17 de 8 de agosto de 2017, certifica al 31 de Diciembre de 2017, la siguiente información a saber:

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

Tipo de Garantía	No. Operación	Cantidad	Saldo / Valor de Mercado	Avaluadora	Fecha del Avalúo
Cuenta de Ahorros	50-333-00720-9	1	75,019.24	N/A	
Cuenta de Ahorros	50-333-00722-1	1	1,160.75	N/A	
Cuenta de Ahorros	50-333-00721-5	1	373,096.09	N/A	
Hipotecas	Fincas: 471470, 471471, 471472, 471473, 471474, 471475, 471476, 471478, 471479, 471480, 471481, 471482, 471483, 471484, 471485, 471486, 471487, 471488, 471489, 471490, 471491, 471492, 471493, 471494, 471495, 471496, 471497, 471498, 471499, 471500, 471501, 471503, 471504, 471505.	34	141,365,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	13-jul-17
<b>Total</b>			<b>141,814,276.08</b>		

JT DM

II. Bienes Cedidos:

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

Proletario	Detalle de Fincas	Descripción	Fecha de Vencimiento
Green Tower Properties Inc.	471490	UBS Asesores	15/01/2023
Green Tower Properties Inc.	471495	MSD Central Americana Services, S. De R.L.	12/12/2023
Green Tower Properties Inc.	471487	Compass Group	23/06/2019
Green Tower Properties Inc.	471492	Nike	15/12/2019
Green Tower Properties Inc.	471473	Coffee Roasters Unidos, S.A.	15/09/2019
Green Tower Properties Inc.	471489	CPM PANAMA, S.A.	15/11/2019
Green Tower Properties Inc.	471498	Julius Baer Investments (Panamá)	30/05/2019
Green Tower Properties Inc.	471470, 471479, 471503, 471504, 471505	Morgan & Morgan	01/12/2023
Green Tower Properties Inc.	471502	MMG Bank Corporation	01/02/2024
Green Tower Properties Inc.	471475, 471476	Panamá Vaults Corp.	15/12/2019
Green Tower Properties Inc.	471472	Marmila Investments, S.A.	30/01/2019
Green Tower Properties Inc.	471492	Acino Latino-Americana, S.A.	15/03/2020
Green Tower Properties Inc.	471496	Productos Roche (Panama), S.A.	01/02/2021
Green Tower Properties Inc.	471501	MMG Bank Corporation (piso 21)	15/12/2025
Green Tower Properties Inc.	471491	Novo Nordisk Panamá, S.A.	03/02/2021
Green Tower Properties Inc.	471497, 471481, 471480	Huawei Techonologies Panamá, S.A.	08/07/2022
Green Tower Properties Inc.	471478	Salón de Estética y Belleza Costa Del Este, S.A.	01/04/2022
Green Tower Properties Inc.	471492	Coworkings, S.A.	18/09/2021
Green Tower Properties Inc.	471493	CIFI	18/07/2022
Green Tower Properties Inc.	471498	Pandora	09/11/2019
Green Tower Properties Inc.	471488	Steel Case (AFD Contract Furniture Of Panama Inc.	15/02/2022
Green Tower Properties Inc.	471494	Ralph Lauren	31/01/2022

- Pólizas:

Tipo de Bien Cedido	Descripción	Emisor / Fiador	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	INCE-0830000005331	MAPFRE	31/05/2018

Cesión de las pólizas de seguro de incendio de inmueble de una compañía aceptable al Fiduciario que cubran al menos el 80% del valor de los inmuebles que garanticen la Emisión.

JT Don

AK

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

Dic-17
259%

**Nota:** Según Resolución SMV No.430-17 de 9 de agosto de 2017, la Superintendencia del Mercado de Valores, en ejercicio de sus funciones, autoriza el registro de enmiendas al Fideicomiso de Garantía otorgado mediante Escritura Pública No 1,385 de 16 de enero de 2014 que garantiza la emisión de Bonos hasta por Cincuenta y Cinco Millones de Dólares (US\$55,000,000.00) autorizada mediante Resolución 497-13 de 29 de noviembre de 2013 de la sociedad Green Tower Properties, Inc., a fin de garantizar en adelante la nueva Emisión de Bonos de la misma sociedad, cuya oferta fue aprobada mediante la Resolución SMV No.428-17 de 8 de agosto de 2017.

Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente,

**GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**



Yuriko Uno  
Gerente Sr. de Operaciones Fiduciarias



Dayana Vega  
VP de Fideicomisos

JT DM

OK