

GREEN TOWER PROPERTIES INC.

Ruc: 699126-1-468330 DV. 17



Panamá 30 diciembre 2018

Bolsa de Valores de Panamá

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

1. Formulario IN-A (Informe anual año Octubre 2017 a Septiembre 2018).
2. Estados Financieros al 30 septiembre 2018 de Green Tower Properties Inc.
3. Estados Financieros al 30 septiembre 2018 del Fiduciario Global Financial Funds.
4. Declaración Jurada
5. Certificación del Fiduciario
6. Cobertura del Servicio de la Deuda

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".

Juan Tejeira Levy

REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES

ACUERDO 18-00
(de 11 de octubre del 2000)
ANEXO No. 1

Modificado por los Acuerdos No.12-2003 de 11 de noviembre de 2003 y No.8-2004 de 20 de diciembre de 2004

FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACION
ANUAL

Año terminado al 30 de septiembre de 2018

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No. 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DEL 2000.

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

VALORES QUE HA REGISTRADO: **BONOS INMOBILIARIOS**

RESOLUCION DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES: **No. SMV 428-17 de 8 de agosto de 2017**

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

De conformidad con el Artículo 4 del Acuerdo No.18-00 de 11 de octubre del 2000, haga una descripción detallada de las actividades del emisor, sus subsidiarias y de cualquier ente que le hubiese precedido, en lo que le fuera aplicable (Ref. Artículo 19 del Acuerdo No. 6-00 de 19 de mayo del 2000).

I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

Green Tower Properties, Inc. es propietario del edificio denominado MMG Tower, dada sus características y múltiples elementos en pro del medio ambiente que lo posiciona dentro de un grupo exclusivo de edificios ecológicos a nivel mundial.

Las principales características del MMG Tower son:

- a. 32,804 metros cuadrados de oficinas con especificaciones Clase A
- b. 27 pisos con oficinas de hasta 1,653 metros cuadrados
- c. Lobby de triple altura con área para 9 locales comerciales y acabados de lujo
- d. Cafetería, cocina y salón de conferencias
- e. Accesibilidad total para discapacitados
- f. 12 elevadores modernos de alta velocidad con sistemas inteligentes y sistema de regeneración de energía potenciada por fricción
- g. Centro de seguridad y monitoreo 24/7 con tecnología de punta vigilancia, múltiples cámaras y sensores en las áreas comunes
- h. Centro de optimización integrada para el control de todos los sistemas

DM

- i. Sistema de direccionamiento automático en estacionamientos
- j. Sistema de sonido ambiental de alta fidelidad para las áreas comunes
- k. Sistema de Detección y Supresión de incendio, construido y operado bajo norma NFPA
- l. Iluminación nocturna y emblemática de la torre
- m. Centro de Reciclaje

El MMG Tower es producto de la filosofía de diseño de la firma FORZACREATIVA, fundada por el arquitecto Eduardo Quintero, bajo un concepto moderno, ecológico. La distribución interior es flexible, versátil y se adapta a los requisitos de los usuarios. Su forma maximiza el acceso a luz natural y vistas panorámicas al mar y a la ciudad de Panamá.

El MMG Tower se encuentra dentro de un grupo exclusivo de edificios ecológicos a nivel mundial y cuenta con certificación LEED Gold (Leadership in Energy and Environmental Design), debido a características y elementos ambientales tales como:

- a. Certificación LEED para eficiencia energética
- b. Vidrios de alto desempeño aislantes de radiación térmica e infrarroja y ventanas aislantes de calor
- c. Techos verdes que evitan el efecto "heat island" y capturan el 95% de las aguas de lluvias para la conservación del agua potable e irrigación
- d. Sensores de iluminación de las áreas comunes, escaleras y estacionamientos
- e. Generadores eléctricos de emergencia
- f. Elevadores con sistema de regeneración de energía
- g. Sistema Centralizado de Aire Acondicionado potenciado por Chillers (método eficiente de refrigeración de ahorro energético)
- h. Sub-medición de la electricidad (permite al inquilino beneficiarse con tarifas reducidas por compras de energía al por mayor)

La certificación LEED fue emitida por el United States Green Building Council, firma de manejo y edificios de renombre mundial. Panamá ingresó a la lista de países con certificación LEED con las nuevas instalaciones de la Embajada de los Estados Unidos. Adicionalmente, se anunció que el Centro Interagencial de Naciones Unidas para América Latina tendrá una edificación verde en la antigua base militar de Clayton, en las riberas del Canal de Panamá.

Con una altura de 125 metros (27 pisos) y un área total 67,900 metros cuadrados construidos, el MMG Tower se convierte en el edificio más alto de Panamá construido con sistema de acero estructural prefabricado. El proceso que estuvo a cargo de Schuff HOPSA Engineering, alianza entre Schuff Steel, el fabricante e instalador de estructuras de acero más grande de EEUU y HOPSA, empresa líder en Panamá de la construcción de estructuras de acero empernado. La empresa cuenta con una nueva planta de fabricación ubicada en Nuevo San Juan, Colón para proporcionar en Panamá una opción de fabricación al más alto nivel de estructuras de acero.

A. Historia y Desarrollo de la Solicitante

El Emisor es una sociedad anónima organizada y existente de acuerdo a las leyes de Panamá.

Fue constituida y existente de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 8,304 de 18 de noviembre de 2004, otorgada ante la Notaría Quinta del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita en el Registro Público desde el 23 de Noviembre de 2004, Sección de Personas Mercantil al Ficha No 468330 Operación Redi No. 699126, actualizada en su totalidad mediante Escritura Pública No. 16,366 de 20 de junio de 2013, otorgada ante la Notaría Quinta del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita en el Registro Público desde el 21 de junio de 2013, Sección de Personas Mercantil al Ficha No 468330 Documento No. 2411315. Su duración es perpetua.

El Emisor es propietario del noventa y cuatro por ciento (94%) del edificio MMG Tower en Costa del Este cuya construcción inició en diciembre de 2010 y finalizó en febrero de 2013 con la entrega del permiso de ocupación.

Durante este periodo, el Emisor realizó inversiones de capital por \$59.500,000 millones en la ciudad de Panamá, las cuales fueron financiadas por fondos provistos por los accionistas del Emisor y por una facilidad de crédito interina de construcción otorgada por HSBC Bank (Panama), S.A. (hoy día, Banistmo, S.A.) y Banco General, S.A.

Desde su constitución hasta la Fecha, el Emisor no ha declarado dividendos.

B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

El Pacto Social del Emisor incluye las siguientes características:

Contratos con Partes Relacionadas

El Pacto Social no establece cláusula alguna que detalle o prohíba la celebración de contratos entre el Emisor y uno o más de sus Directores o Dignatarios, o algún negocio en los que estos tengan intereses directos o indirectos.

A la fecha el Emisor presenta contratos de arrendamientos con algunas de sus afiliadas, sujeto a todos los requerimientos y restricciones que la administración del Edificio imponga a los propietarios y arrendatarios, de acuerdo al Régimen de Propiedad Horizontal y/o a las regulaciones adicionales de uso.

Derechos de Voto

El Pacto Social no establece cláusula alguna con relación a los derechos de votos de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores con relación a (i) la facultad de votar en una propuesta, arreglo, o contrato en la que tenga interés; (ii) la facultad para votar por una compensación para sí mismo o cualquier miembro de la Junta Directiva; (iii) retiro o no retiro de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores por razones de edad; o (iv) número de acciones requeridas para ser director o dignatario.

Derechos de los Tenedores de Acciones

El Pacto Social no contempla acción alguna para cambiar los derechos de los tenedores de acciones.

Asambleas de Accionistas

Las reuniones de los accionistas podrán llevarse a cabo en la República de Panamá o en cualquier otro país, en la fecha, hora y lugar que por resolución fija la Junta Directiva y deberán realizarse al menos una (1) vez al año. También podrá celebrar reuniones extraordinarias por convocatoria de la Junta Directiva convocadas por el Presidente del Emisor, cuando lo soliciten por escrito uno o más accionistas que representen una vigésima parte por lo menos de las acciones en circulación.

Otros Derechos

No existe en el Pacto Social limitación alguna de los derechos para ser propietarios de valores. No existe cláusula alguna en el Pacto Social que limite o de otra forma restrinja el control accionario de la empresa.

Estatutos

Las sociedades anónimas panameñas no tienen obligación de adoptar Estatutos. A la fecha, el Emisor no ha adoptado Estatutos.

Modificación de Capital

No existen condiciones en el Pacto Social referentes a la modificación del capital. De acuerdo a la Escritura Pública No. 9,550 del 03 de Julio de 2013, se protocolizó el Acta de Junta de Accionistas del Emisor por la cual se aumenta el Capital de la Sociedad.

C. Descripción del Negocio

El Emisor se dedica al arrendamiento de oficinas y espacios comerciales del MMG Tower, el cual se encuentra ubicado estratégicamente en la urbanización de Costa del Este, en la Avenida Paseo del Mar, Corregimiento de Juan Díaz, sobre un terreno de aproximadamente 4,395.56 metros cuadrados.

El MMG Tower tiene un área total alquilable de 30,974.25 metros cuadrados entre oficinas, espacios comerciales y 1,298.00 metros cuadrados de terrazas para un total de 27 niveles. Adicionalmente ofrecerá un total de 1,371.98 metros cuadrados de espacio para depósitos.

El MMG Tower es sede Morgan & Morgan, ocupa 5 pisos de oficinas y 2 locales comerciales con un total de 7,897.83 metros cuadrados. Por el espacio destinado a oficinas la firma Morgan & Morgan paga un canon de arrendamiento aproximado de \$25.00 el metro cuadrado (entre locales comerciales oficinas y depósitos). Los contratos de arrendamiento de Morgan & Morgan se establecieron por un periodo de diez (10) años renovables.

Igualmente MMG Bank Corporation es dueño de 1 piso completo y 1 local comercial (Sucursal) sumando 1,815.82 metros cuadrados, adicional arrienda 815.29 metros cuadrados a un canon de

DM

\$25 dólares por metro; que en conjunto representan un total de 2,631.11 metros cuadrados de ocupación.

Morgan & Morgan y MMG Bank Corporation ocupan 10,528.94 metros cuadrados del MMG Tower lo que equivale a 32% del total alquilable.

Todos los arrendatarios del MMG Tower se rigen por el reglamento de arrendatarios y estarán sujetos a todos los requerimientos y restricciones que la administración establezca, de acuerdo al Régimen de Propiedad Horizontal y/o a las regulaciones adicionales de uso.

El MMG Tower arrienda bajo la modalidad "gris" (no acondicionado) razón por la cual los arrendatarios son responsables del diseño, ejecución, y financiamiento de las mejoras a las propiedades que arriendan. Esta modalidad representa ventaja para el Emisor pues le garantiza la estabilidad de los arrendamientos por largos períodos de tiempo.

Morgan & Morgan y MMG Bank Corporation como parte relacionada del Emisor representan aproximadamente el 36% de los ingresos proyectados de alquiler ya contratados.

D. Estructura organizativa

El Emisor es subsidiaria de Morymor Real Estates Holding Inc., El Emisor no cuenta con subsidiarias.

E. Propiedades, Plantas y Equipos

Al 30 de septiembre de 2018 las propiedades, plantas y equipos, netos de depreciaciones y amortizaciones acumuladas, se conforma de la siguiente manera:

Al 30 de Septiembre de 2018	
Terrenos	US\$ 12,468,006
Edificio	US\$ 98,718,155
Mejoras	US\$ 2,138,839
Propiedades, Mobiliario y Equipos	US \$ 4,364,878

F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.

El Emisor no mantiene inversiones significativas en tecnología, investigación y desarrollo a la fecha.

G. Información sobre tendencias

El Emisor, como oferente de espacios inmobiliarios para oficina y comerciales clase A, depende de la construcción y oferta como demanda para este tipo de bienes inmuebles. Actualmente este mercado se mantiene como uno de los más dinámicos, principalmente en la Ciudad de Panamá donde el mercado sigue absorbiendo de manera positiva la importante demanda de espacio por parte de empresas locales e internacionales que se establecen en Panamá, que soportan igualmente la amplia oferta de metros cuadrados en la actualidad en construcción.

A la fecha no hay una clara indicación de que la oferta adicional de espacio comercial tendrá un efecto negativo en las rentas esperadas, dadas las características únicas que ofrece el MMG Tower en la actualidad a sus potenciales ocupantes.

DM

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**A. Liquidez**

Para el trimestre al 30 septiembre 2018, el Emisor registró una disminución en el total de sus activos, pasando de US\$131,279,952 al 30 de septiembre de 2017 a US\$123,401,022 al 30 de septiembre de 2018 debido principalmente a la disminución en valor de mercado de la propiedad de inversión por US\$9,790,000.

El principal activo del Emisor constituyó el rubro de propiedad de inversión que asciende a US\$113,325,000 al 30 de septiembre de 2018 o 92% del total de activos a dicha fecha.

El índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) del Emisor es de 1.93 veces al 30 de septiembre de 2018, 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\$5,244,784 al 30 de septiembre de 2018, cuando para el cierre a septiembre 2017 era por US\$2,730,693; lo que le representó un aumento del 92%.

B. Recursos de Capital

El total de pasivos, que al 30 de septiembre de 2018 era de US\$57,787,355 que financió el 47% de los activos del Emisor, mientras que el patrimonio US\$65,613,667 financió el 53% de los activos del Emisor.

El nivel de apalancamiento total (total de pasivos / total de patrimonio) del Emisor se incrementó de 0.80 veces al 30 de septiembre de 2017 a 0.88 veces al 30 de septiembre de 2018.

Los pasivos no corrientes pasaron de US\$3,765,200 al 30 de septiembre de 2017 a US\$54,841,571 al 30 de septiembre de 2018. Los pasivos corrientes pasaron de US\$54,619,007 al cierre de 30 septiembre 2017 a US\$2,945,784 al cierre del 30 septiembre 2018, esto corresponde al saldo de los Bonos Inmobiliarios de US\$ 49,000,000 que se clasificó como pasivo corriente en el período fiscal 2017, debido a redención anticipada de la emisión inicial de los bonos inmobiliarios, ya que Green Tower Properties, Inc. tenía el compromiso con los bonos habientes de cancelar el saldo adeudado por US\$49,000,000 al 30 de Septiembre de 2017, el cual les fue liquidado el 2 de Octubre del 2017.

El 2 de Octubre 2017 el emisor realizó una nueva emisión de bonos por US\$55,000,000 con tasas de interés, series, condiciones de pago a capital y plazos diferentes a la emisión anterior.

El patrimonio por US\$65,613,667 al 30 de septiembre de 2018, está concentrado principalmente en el capital pagado en un 18%, mientras que la ganancia acumulada representa el 82%.

C. Resultados de las Operaciones

Los ingresos del Emisor aumentaron de US\$7,082,310 al corte del 30 septiembre de 2017 a \$7,426,840 al corte del 30 de septiembre de 2018, principalmente por aumento en alquileres por US\$290,937.

Los gastos del emisor están dados principalmente por reparación y mantenimiento de US\$993,456 para el período al 30 de septiembre de 2018 como de gastos de honorarios profesionales por US\$265,010 para el período. En total los gastos generales y administrativos al corte del 30 de septiembre 2018 fueron por un total de US\$1,398,306 aumentando frente a los gastos por US\$1,316,291 que evidenciaba a septiembre de 2017.

Para el período al 30 de septiembre de 2018, el Emisor presenta una pérdida por US\$ (7,281,893) contrario a las ganancias reflejadas para el corte al 30 de septiembre de 2017 por US\$3,021,610, debido principalmente al cambio en valor razonable de la propiedad de inversión de US\$ (9,832,916) por la disminución en valor de mercado de la propiedad de inversión.

D. Análisis de perspectivas

Se proyecta un crecimiento de la economía panameña para el 2018 de entre un 4% a 4.50%, 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.

III. HECHOS O CAMBIOS DE IMPORTANCIA**A. Contratos de Arrendamiento**

Al cierre del trimestre terminado el 30 de septiembre de 2018, 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 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, Novartis, Alcon, Duffort Holdings.

B. Eventos Posteriores

El 6 de Diciembre 2018 el emisor recibió notificación del Tribunal Administrativo Tributario sobre resolución No. TAT-RF-107 de 21 de noviembre de 2018, que revoca resolución No. 201-2599 de 30 de mayo de 2016, en la cual la DGI rechaza la solicitud de No Aplicación de CAIR correspondiente al período fiscal 2015.

Mediante resolución No. TAT-RF-107, se ordena a la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas reconocer la solicitud de No Aplicación de CAIR del período fiscal 2015 y conceder la opción de utilizar el método tradicional para los períodos fiscales 2016, 2017 y 2018.

IV. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS**A. Identidad****1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores**

Los actuales miembros de la Junta Directiva fueron ratificados en la Reunión General de Accionistas celebrada el 20 de junio de 2015.

Diana Morgan Boyd – Director – Presidente(a)

Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: 27 de agosto de 1970
Domicilio comercial: Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, Edificio MMG
Apartado postal: 0832-02453 World Trade Center
Correo electrónico: diana.morgan@morimor.com
Teléfono: (507) 208-7017
Fax: (507) 265-7700

La Lic. Diana Morgan Boyd obtuvo su B.S. (Cum Laude) en la Universidad Clark, en Massachusetts, Estados Unidos de América. Es actualmente socia y Directora de la Unidad de

DM

Servicios Administrativos del Grupo Morgan & Morgan (GMM). Cuenta con más de 15 años de experiencia en el sector gerencial de la firma, y bajo su dirección se encuentran las Gerencias de Dirección, Administración, Contabilidad, Cobros, Comercial, Tesorería, Tecnología Informática, Proyectos Especiales, Mercadeo y RSE (Fundamorgan y Fundalcom). Todas estas gerencias se encargan de ofrecer un servicio calificado y personalizado a las Unidades de Negocios

La Licda. Morgan es miembro de la Junta Directiva de la Fundación Eduardo Morgan (Fundamorgan), organización sin fines de lucro mediante la cual se canalizan las actividades de Responsabilidad Social Empresarial de GMM. También forma parte del Comité encargado del desarrollo del MMG Tower", proyecto emblema del GMM, reconocido tanto local como internacionalmente por ser uno de los primeros edificios "verdes" en construcción en la Ciudad de Panamá.

Roberto Lewis Morgan – Director – Secretario

Nacionalidad: Panameña

Fecha de nacimiento: 30 de Abril de 1957

Domicilio comercial: Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, Edificio MMG

Apartado postal: 0832-02453 World Trade Center

Correo electrónico: roberto.lewis@morimor.com

Teléfono: (507) 265-7777

Fax: (507) 265-7700

El Lic. Lewis cuenta con los títulos de Licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Santa María La Antigua de Panamá (1983) y Bentley College de Waltham Massachusetts (1977). Desde 1992 es socio de Morgan y Morgan, en donde labora desde el año de (1978)., Miembro de la Junta Directiva de Panama Outdoors S.A. y Arenera Balboa S.A. (dedicados a la extracción de arena submarina), Director de MMG Bank, banco para operar con licencia en Panamá, Director del banco MMG Bank & Trust Ltd., sucursal de Bahamas, Director de la Asociación de Abogados Internacionales (Fundador y Director 1994 a la fecha), Asociación de Derecho Comercial (Miembro Fundador y Director 1990 a la fecha), Federación Interamericana de Abogados, 1991, Colegio Nacional de Abogados de Panamá (1984 a la fecha y Miembro del Comité de Ética, 1985-1986) y Director- Secretario de Inversiones Villa Marina S.A. (propietaria de un hotel). También forma parte del Comité encargado del desarrollo del MMG Tower", proyecto emblema del GMM, reconocido tanto local como internacionalmente por ser uno de los primeros edificios "verdes" en construcción en la Ciudad de Panamá.

Luis Roberto Vallee Colomb - Director – Tesorero(a)

Nacionalidad: Panameña

Fecha de nacimiento: 8 de agosto de 1951

Domicilio comercial: Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, Edificio MMG

Apartado postal: 0832-02453 World Trade Center

Correo electrónico: vallee@morimor.com

Teléfono: (507) 265-7777

Fax: (507) 265-7700

El señor Valle cuenta con los títulos de Licenciatura en Administración de Empresas con énfasis en Contabilidad de la Universidad de Panamá (1977) y Maestría en Administración de Negocios del Instituto Centroamericano de Administración de Empresas INCAE (1981). Desde 1982 hasta la fecha se ha desempeñado como Contralor y socio Morgan y Morgan, en donde ha sido responsable de la planeación administrativa y financiera, y el control de las operaciones y de la firma de abogados. Actualmente es Secretario de la Junta Directiva de Morgan & Morgan y algunas empresas afiliadas, fundador y Director de la firma Accountants & Consultants International, Corp., Secretario de la Junta Directiva y Miembro del Comité de Crédito de Universal Leasing, Corp., Tesorero de la Junta Directiva de MMG Bank & Trust Ltd., Presidente del Comité de Finanzas de la Diócesis Episcopal de Panamá. También forma parte del Comité encargado del desarrollo del MMG Tower", proyecto emblema, reconocido tanto local como internacionalmente por ser uno de los primeros edificios "verdes" en construcción en la Ciudad de Panamá.

2. Empleados de Importancia

El Emisor actualmente no cuenta con empleados en posiciones no ejecutivas que se espera hagan contribuciones significativas al negocio del Emisor.

3. Asesores Legales

Los Asesores Legales, internos y externos, del Emisor es la firma de abogados, Morgan & Morgan, quien a su vez actuó como asesora legal del Emisor para el registro de esta oferta pública de Bonos. En esta capacidad Morgan & Morgan ha asesorado al Emisor en la preparación de la solicitud de registro de la oferta pública de los Bonos ante la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., del Prospecto, los contratos y demás documentos relacionados con la oferta.

Morgan & Morgan tiene su domicilio principal en Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, Edificio MMG teléfono 265-7777, fax 265-7700, Apartado postal 0832-00232 World Trade Center, Panamá, República de Panamá. El abogado Ricardo Arias es el contacto principal. Correo electrónico ricardo.arias@morimor.com.

4. Auditores

La Auditoría Interna del Emisor se maneja a nivel interno de Morgan & Morgan con domicilio principal en Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, Edificio MMG Tower teléfono 265-7777, fax 265-7700, Apartado postal 0832-00232 World Trade Center, Panamá, República de Panamá. La Lic. Marycarmen Silva es el contacto principal. Correo electrónico msilvar@morimor.com.

El Auditor Externo del Emisor es la firma Deloitte Inc., una firma de auditoría de experiencia local e internacional, con más de 50 profesionales expertos en auditoría, contabilidad, impuestos y servicios de asesoramiento en Gobierno Corporativo, Administración de Riesgos y Auditoría Interna con oficinas en Torre Banco Panamá Piso 12, Avenida Boulevard y la Rotonda Costa del Este. Apartado Postal 0816-01558, Panamá, República de Panamá. Teléfono: (507) 303-4100. Fax: (507) 269-2386. El contacto principal es la Lic. Ladia Aguilera, correo electrónico: infopanama@deloitte.com.

5. Asesores Financieros

MMG Bank Corporation actuó como asesor financiero del Emisor para esta oferta de Bonos, siendo sus responsabilidades las de encausar y supervisar la preparación de este Prospecto Informativo, coordinar con los abogados la elaboración de la documentación legal pertinente para los fines de su registro y listado ante la Superintendencia del Mercado de Valores y de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., respectivamente.

MMG Bank Corporation tiene su domicilio principal en Avenida Paseo del Mar Costa del Este, PH MMG Tower, Piso No.21, teléfono 265-7600, fax 265-7601, Apartado postal 0832-00232 World Trade Center, Panamá, República de Panamá. La Lic. Marielena Garcia Maritano es el contacto principal. Correo electrónico marielena.gmaritano@mimgbank.com.

6. Designación por acuerdos o entendimientos

Ninguno de los Directores y Dignatarios, Ejecutivos, Asesores, Administrados y Empleados de importancia, han sido designados en estos cargos sobre la base de cualquier arreglo o entendimiento con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores.

B. Compensación

Los Directores y Dignatarios del Emisor no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, por parte del Emisor, ni éste les reconoce beneficios adicionales, excepto por el pago de dietas por la asistencia a la Junta General de Accionistas y Junta Directiva. Desde la constitución del Emisor hasta la Fecha de Oferta, los Directores y Dignatarios no han recibido pago de dietas.

C. Empleados

Al 30 de Septiembre de 2018, el Emisor no tiene empleados contratados directamente.

D. Propiedad Accionaria

Los Directores, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores y los Otros empleados no son poseedores directos de las acciones del Emisor.

Grupo de Empleados	Cantidad de Acciones	% Respecto del total de acciones comunes emitidas y en circulación	Número de accionistas	% Que representan respecto de la cantidad total de accionistas
Directores, dignatarios, ejecutivos y administradores	0	0%	0	0%
Otros empleados	0	0%	0	0%
Totales	0	0%	0	0%

Los Directores y Dignatarios que son poseedores directos de las acciones del Emisor tienen igual derecho a voto. Ningún Director, Dignatario, Ejecutivo, Administrador, Asesor o Empleado tiene opciones sobre acciones del Emisor.

No existen acuerdos que incluyan a empleados en el capital del Emisor, tales como arreglos que impliquen el reconocimiento de opciones sobre acciones u otros valores.

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES**A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas**

Al 30 de Septiembre de 2018, el Emisor mantiene saldos y transacciones con compañías relacionadas las cuales se detallan a continuación:

	30 de septiembre 2018	30 de septiembre 2017
Cuentas por Cobrar		
Emaphy Properties, S.A	55,205	72,574
Upper East Development Corp.	11,318	0.00
Total	66,523	72,574
Cuentas por Pagar		
Morymor Real Estate Holdings, Inc.	0.00	4,787,634
Total	0.00	4,787,634

Las cuentas por cobrar con partes relacionadas son producto de servicios administrativos y alquileres, no devengan intereses y vencen a 90 días.

Las cuentas por pagar con partes relacionadas no devengan intereses, se cancelaron en su totalidad el 5 de octubre de 2017.

B. Interés de Expertos y Asesores

El señores Roberto Lewis Morgan, Luis Roberto Vallee Colomb y Diana Morgan Boyd, Directores dignatarios del Emisor, también son socios y administradores de Morgan & Morgan, firma de abogados que ha sido contratada por el Emisor para prestar servicios legales relacionados con el registro de esta oferta pública de Bonos.

MMG Bank Corporation, en su condición de agente estructurador, agente de pago, registro y transferencia, agente colocador y puesto de bolsa de los Bonos, está relacionado con Morgan & Morgan y por ende con el Emisor.

Ni la Central Latinoamericana de Valores (Latinclear), en su condición de central de valores, ni la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., en su condición de bolsa de valores, son partes relacionadas del Emisor.

VI. TRATAMIENTO FISCAL

Los inversionistas en los Bonos gozarán de varios beneficios fiscales. Cada interesado en Invertir en los Bonos deberá cerciorarse independientemente de las consecuencias fiscales de su inversión en estos. Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal de los Bonos. Cada Tenedor Registrado deberá cerciorarse independientemente del trato fiscal de su inversión en los Bonos antes de invertir en los mismos. El Emisor no garantiza que se mantenga el actual tratamiento fiscal, por lo que se advierte a los inversionistas que de eliminarse tal tratamiento, o de darse un cambio adverso al mismo, tal hecho afectaría o podría afectar los rendimientos esperados, al tiempo que cualquier impuesto aplicable sobre los mismos, tendría que ser retenido de los intereses a ser pagados sobre los Bonos o de cualquier ganancia de ganancia de capital que se genere.

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN**A. Resumen de la Estructura de Capitalización****1. Acciones y títulos de participación****Acciones y Títulos de Participación**

Cantidad de acciones autorizadas	Cantidad de acciones emitidas y pagadas	Cantidad de acciones emitidas y no pagadas	Valor nominal por acción	Número de acciones suscritas y no pagadas
120,000	120,000	0	\$100	0

Conciliación de número de acciones en circulación

Años	Acciones emitidas y en circulación al principio del año	Acciones emitidas y en circulación al final de cada año
2010	100	100
2011	100	100
2012	100	100
2013	100	120,000
2014	100	120,000
2015	100	120,000
2016	100	120,000
2017	100	120,000
2018	100	120,000

El Emisor tiene un capital autorizado de 120,000 acciones comunes nominativas con valor nominal de \$100 cada una. Todas las acciones se encuentran emitidas y en circulación. Al 30 de septiembre de 2018, el patrimonio total del Emisor es de US\$65,613,667. A continuación, presentamos el capital accionario del Emisor:

Capital Accionario

Clase de Acciones	Acciones Autorizadas	Acciones Emitidas	Valor Nominal US\$	Capital Pagado US\$
Acciones Comunes	120,000	120,000	\$100	\$12,000,000
Menos: Acciones en Tesorería	0	0	\$0	\$0
Total	120,000	120,000	\$100	\$12,000,000

2. Títulos de Deuda

El siguiente cuadro presenta la capitalización y endeudamiento del Emisor, al 30 de septiembre de 2018 y 30 de septiembre de 2017:

djm

Cifras Representadas en US\$		
	30 de septiembre 2018	30 de septiembre 2017
<u>Pasivos y patrimonio del accionista</u>		
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	109,829	108,440
Cuentas por pagar partes relacionadas	0	4,787,634
Bonos por pagar	1,984,656	49,000,000
Otros Pasivos	851,299	722,933
Total de pasivos corrientes	2,945,784	54,619,007
Pasivos por impuesto diferidos	3,464,325	3,765,200
Bonos por pagar	51,377,246	0
Total de pasivos no corrientes	54,841,571	3,765,200
Total de pasivos	57,787,355	58,384,207
Acciones Comunes	12,000,000	12,000,000
Ganancias acumuladas	53,613,667	60,895,745
Total Patrimonio	65,613,667	72,895,745
Total de pasivos y patrimonio del accionista	123,401,022	131,279,952

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.

A. Presentación aplicable a emisores del sector comercial e industrial:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Año Fiscal al cierre Sept 2018	Año Fiscal al cierre Sept 2017	Año Fiscal al cierre Sept 2016
Ventas o Ingresos	7,426,840	7,082,310	5,615,704
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	(9,832,916)	2,477,343	0
Margen Operativo	(0.98%)	42%	15%
Gastos Generales y Administrativos	1,398,306	1,316,291	1,169,211
Costos Financieros	3,278,071	2,907,306	3,130,333
Utilidad o Pérdida Neta	(7,281,893)	3,021,610	879,060
Acciones emitidas y en circulación	120,000	120,000	120,000
Utilidad o Pérdida por Acción	(60.68)	25.18	7.32
Depreciación y Amortización	467,518	440,184	430,500

dm

Utilidades o pérdidas no recurrentes	0	0	0
--------------------------------------	---	---	---

BALANCE GENERAL	Año Fiscal al cierre Sept 2018	Año Fiscal al cierre Sept 2017	Año Fiscal al cierre Sept 2016
Activo Circulante	5,674,315	3,145,518	1,793,096
Activos Totales	123,401,022	131,279,952	127,439,475
Pasivo Circulante	2,945,784	54,619,007	4,163,218
Deuda a Largo Plazo	54,841,571	3,765,200	53,401,978
Acciones Preferidas	0	0	0
Capital Pagado	12,000,000	12,000,000	12,000,000
Utilidades Retenidas	53,613,667	60,895,745	57,874,279
Total Patrimonio	65,613,667	72,895,745	69,874,279
RAZONES FINANCIERAS:			
Deuda Fin / Patrimonio	0.84	0.06	0.76
Deuda Total / Capital Pagado	4.82	4.87	4.80
Deuda Total / Patrimonio	0.88	0.80	0.82
Capital de Trabajo	2,728,531	(51,473,489)	(2,370,122)
Razón Corriente	1.93	0.06	0.43

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros anuales del emisor, auditados por un Contador Público Autorizado independiente. (Ver Estado Financiero Auditado Adjunto)

IV PARTE

GOBIERNO CORPORATIVO

De conformidad con las guías y principios dictados mediante Acuerdo No. 12 de 11 de noviembre de 2003, para la adopción de recomendaciones y procedimientos relativos al buen gobierno corporativo de las sociedades registradas, responda a las siguientes preguntas en la presentación que se incluye a continuación, sin perjuicio de las explicaciones adicionales que se estimen necesarias o convenientes. En caso de que la sociedad registrada se encuentre sujeta a otros regímenes especiales en la materia, elaborar al respecto.

Contenido mínimo	
1.	<p>Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica.</p> <p>Si. Se han incluido los siguientes 3 procedimientos:</p> <p>(a) Obligación de reunión de la Junta General de Accionistas al menos 1 vez al año.</p> <p>(b) Obligación de reunión de la Junta Directiva al menos 1 vez cada 6 meses.</p>

gm

	<p>(c) Obligación de que los estados financieros anuales sean auditados por una firma de auditores externos de reconocido prestigio en la plaza.</p> <p>Estas reglas de buen gobierno corporativo están basadas en los artículos 6,8 y 9 del Acuerdo 12 de 2003.</p>
2.	<p>Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:</p> <p>a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva.</p> <p>Sí, la Junta General de Accionistas supervisa a la Junta Directiva y escoge su composición, según el artículo Décimo Segundo del Pacto Social.</p>
	<p>b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario.</p> <p>No.</p>
	<p>c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración.</p> <p>Sí,</p>
	<p>d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos.</p> <p>Sí.</p>
	<p>e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría.</p> <p>Sí, se cuenta con el Comité de la Unidad Inmobiliaria y el Comité de Auditoría y Riesgos (CAR).</p>
	<p>f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones.</p> <p>La Junta Directiva debe tener, como mínimo, una reunión cada 6 meses y todas las reuniones quedan registradas en actas.</p>
	<p>g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información.</p> <p>Sí.</p>
3.	<p>Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido.</p> <p>Nos adherimos al Código de Ética de la Organización.</p>
Junta Directiva	
4.	<p>Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:</p> <p>a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros.</p> <p>Sí, a través de las reuniones de comité se presenta la información.</p>
	<p>b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones.</p> <p>No.</p>
	<p>c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa.</p> <p>Sí,</p>
	<p>d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave.</p>

DM

	<p>SI, anualmente se evalúa el desempeño de los ejecutivos claves.</p>
	<p>e. Control razonable del riesgo.</p> <p>SI, se cuentan con matrices y nos apoyamos el Departamento de Riesgos de la Entidad.</p>
	<p>f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa.</p> <p>Los estados financieros de la sociedad deberán ser auditados por auditores externos de reconocido prestigio en la plaza, según lo dispone el artículo Décimo Segundo del Pacto Social y así lo hacemos.</p>
	<p>g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades.</p> <p>SI, se cuentan con pólizas de seguro para la protección de activos.</p>
	<p>h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica.</p>
	<p>i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica.</p> <p>La Junta Directiva administra y dirige los negocios de la sociedad, teniendo el control absoluto y la dirección plena de los mismos.</p>
5.	<p>Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales.</p> <p>SI.</p>
Composición de la Junta Directiva	
6.	<p>a. Número de Directores de la Sociedad</p> <p>A la fecha la Junta Directiva está compuesta por 3 miembros, El Pacto Social permite que la composición de la Junta Directiva sea entre 3 y 5 miembros.</p>
	<p>b. Número de Directores Independientes de la Administración</p> <p>No hay.</p>
	<p>c. Número de Directores Independientes de los Accionistas</p> <p>No hay.</p>
Accionistas	
7.	<p>Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:</p>
	<p>a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica.</p>
	<p>b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica.</p>
	<p>c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad.</p>

Dm

	(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). No Aplica.
	d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). No Aplica.
	e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). No Aplica.
	f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). No Aplica.
Comités	
8.	Preven las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:
	Comité de Auditoría ; o su denominación equivalente Sí.
	Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente Sí
	Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente Nos apoyamos en el mecanismo que utiliza la Entidad.
	d. Otros:
9.	En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte?
	a. Comité de Auditoría Sí.
	Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos. Se tiene el Comité de Auditoría y Riesgos (CAR).
	b. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. Nos apoyamos en el mecanismo que utiliza la Entidad
Conformación de los Comités	
10.	Indique cómo están conformados los Comités de:
	a. Auditoría (número de miembros y cargo de quienes lo conforman, por ejemplo, 4 Directores -2 independientes- y el Tesorero).

	El CAR está conformado por los Directores de las Unidades o sus suplentes en caso de no poder asistir el principal e invitados como Auditoría, Riesgos, TI, Contabilidad y Cumplimiento.
	b. Cumplimiento y Administración de Riesgos Igual que el anterior
	c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. Nos apoyamos con el mecanismo que utiliza la Entidad.

8 Adicionado por el Acuerdo No.12-2003 de 11 de noviembre de 2003

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

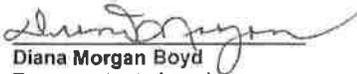
Presente los Estados Financieros anuales, auditado por un Contador Público Autorizado de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Comisión Nacional de Valores- No aplica al Emisor.

**VI PARTE
DIVULGACIÓN**

Este informe de Actualización Anual 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 de Panamá (www.supervalores.gob.pa) y la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. (www.panabolsa.com).

FIRMA(S)

El Informe de Actualización Anual deberá ser firmado por la o las personas que, Individual o conjuntamente, ejerza(n) la representación legal del emisor, según su Pacto Social. El nombre de cada persona que suscribe deberá estar escrito debajo de su firma.


Diana Morgan Boyd
Representante Legal



NOTARÍA PÚBLICA QUINTA
Circuito Notarial de Panamá
REPÚBLICA DE PANAMÁ



-----DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA-----

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintitrés (23) días del mes de diciembre del año dos mil diez y ocho (2018), ante mí Licenciado JORGE ELIEZER GANTES SINGH, Notario Público Quinto del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número ochocientos nueve-novecientos ochenta y cinco (8-509-985). Comparecieron personalmente: **DIANA MORGAN BOYD**, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho cuatrocientos veintinueve setecientos cuarenta y seis (8-429-746), actuando en su condición de Presidente y Gerente General de **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**, sociedad anónima inscrita a ficha cuatrocientos sesenta y ocho mil trescientos treinta (468330) y documento seiscientos noventa y nueve mil ciento veintiséis (699126) de la Sección Mercantil del Registro Público; **ROERTO LEWIS**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho doscientos treinta y siete cuatrocientos (8-237-400); y **DULCIDIO DE LA GUARDIA**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho doscientos treinta quinientos treinta y uno (8-230-531), actuando en sus condiciones de Tesorero y Director Financiero de **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**, respectivamente, cuyos datos de inscripción se expresaron anteriormente, todos vecinos de la ciudad de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero-dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, los siguiente:-----

a. Que hemos revisado los Estados Financieros Anuales correspondientes al **AÑO FISCAL DE 2018**.-----

b. Que a nuestro juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) modificado por la Ley sesenta y siete (67) de dos mil once (2011) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones



NOTARÍA PÚBLICA QUINTA
Circuito Notarial de Panamá
REPÚBLICA DE PANAMÁ



NOTARIA 5^a
PANAMA

REPÚBLICA DE PANAMÁ
25.XII.18
B/0000800
P 302/153

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.
13.
14.
15.
16.
17.
18.
19.
20.
21.
22.
23.
24.
25.
26.
27.
28.
29.
30.

f. Que hemos revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.

Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado de Valores.

Leída como les fue esta declaración a los comparecientes en presencia de los Testigos Instrumentales, **MAYLA CASTRELLON DE BOCANEGRA**, mujer, portadora de la cédula de identidad personal número cinco- doce- mil cuatrocientos sesenta y seis (5-12-1466) y **CARLOS ANDRES ABADIA MARQUEZ**, varón, portador de la cédula de identidad personal número ocho, ocho veinte y cuatro catorce ocho seis (8-824-1486) ambos mayores de edad, panameños y vecinos de esta ciudad, a quienes conozco, y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y para constancia lo firman todos juntos con los testigos antes mencionados por ante mí, el Notario que doy fe.

Diana Morgan Boyd

Roberto Lewis

Dulcidio de la Guardia

Carlos Andrés Abadía Márquez

Mayla Castellón De Bocanegra

Lic. Jorge E. Gantes S.
Notario Público Quinto



Deloitte.

Green Tower Properties, Inc.

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

Estados financieros por el año terminado al 30 de septiembre de 2018 e informe de los Auditores Independientes del 20 de diciembre de 2018

"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 de los Auditores Independientes y estados financieros 2018

Contenido	Página
Informe de los Auditores Independientes	1 - 4
Estado de situación financiera	5
Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 - 32

DM

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Green Tower Properties, Inc.
Accionista y Junta Directiva

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **Green Tower Properties, Inc.** ("la Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2018, el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, así como un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Green Tower Properties, Inc.** al 30 de septiembre de 2018 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

Base para la Opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen detalladamente en la sección de Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para los Contadores Profesionales (Código IESBA) junto con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Panamá, y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos y el Código IESBA. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asuntos Clave de la Auditoría

Los asuntos clave de auditoría son esos asuntos que, según nuestro juicio profesional, fueron de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y al formar nuestra opinión sobre los mismos, y no proporcionamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Deloitte -

Propiedades de Inversión

Véase la Nota 3.5 Propiedades de inversión y Nota 9 (Propiedades de inversión) en los estados financieros.

Asunto Clave de Auditoría

Las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2018 suman B/.113,325.000, representando el 92% de los activos de la Compañía.

Se requiere juicio significativo por parte de la Administración para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión y para los propósitos de nuestra auditoría; identificamos la valoración de las propiedades de inversión como un asunto clave de auditoría debido a la importancia del saldo en los estados financieros en su conjunto, combinado con el juicio asociado con la determinación del valor razonable. La Compañía utiliza valuadores independientes para determinar anualmente los valores razonables de las propiedades de inversión.

Cómo el Asunto fue Abordado en Nuestra Auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría en esta área, incluyen, entre otros:

- Evaluamos la competencia, las capacidades y la objetividad de los valuadores independientes y verificamos sus calificaciones.
- Nos reunimos con los valuadores independientes para discutir la metodología de valuación aplicada.
- Utilizamos nuestros propios especialistas en valuación para evaluar la metodología de valuación aplicada y si las mismas están de acuerdo con las normas contables.
- Además, discutimos el alcance de su trabajo con la Administración y revisamos sus términos de compromiso para determinar que no hubiesen asuntos que afectaran su independencia y objetividad o limitaciones de alcance impuestas sobre ellos.
- Revisamos que los enfoques que utilizaron son consistentes con las NIIF.

Otra Información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información abarca el Informe de Actualización Anual, pero no incluye los estados financieros y el informe del auditor sobre los mismos.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

Junto con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o que de otra manera parezca tener errores materiales. Si, con base en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay un error material en esta otra información, se requiere que informemos este hecho. No tenemos nada que informar sobre este tema.

Responsabilidades de la Administración y los Encargados del Gobierno por los Estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las NIIF's, y del control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan errores importantes, ya sea debido a fraude o error.

DM

Deloitte .

Al preparar los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelar, según sea aplicable, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y usar la contabilización de situaciones de negocio en marcha, a menos que la Administración pretenda liquidar la Compañía o cesar las operaciones, o no tiene una alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados financieros

Nuestros objetivos son obtener la seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto no tienen errores importantes, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría llevada a cabo de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error importante cuando este exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran importantes si, individualmente o de manera acumulada, puede esperarse que influyan en las decisiones económicas de los usuarios realizadas tomando en cuenta estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error importante en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error importante que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones erróneas, o la violación del control interno.
- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la contabilización de situaciones de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre importante en relación con eventos o condiciones que puedan dar lugar a una duda significativa acerca de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que dirijamos la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida en la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido generales de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logren su presentación razonable.

Comunicamos a los encargados del gobierno sobre, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

DM

Deloitte.

También proporcionamos a los encargados del gobierno, una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos relevantes acerca de la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente se puedan pensar como una ayuda a nuestra independencia, y cuando sea aplicable, las salvaguardas relacionadas.

A partir de los asuntos comunicados a los encargados del gobierno, determinamos que esos asuntos fueron de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y, por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las leyes o regulaciones impidan la revelación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe comunicarse en nuestro informe de auditoría porque de manera razonable se pudiera esperar que las consecuencias adversas por hacerlo serían más que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

El Socio del compromiso de auditoría que origina este informe de auditoría emitido por un auditor independiente es Ladia Aguilera.

The logo for Deloitte, featuring the word "Deloitte" in a stylized, cursive script font.

20 de diciembre de 2018
Panamá, República de Panamá

DM

Green Tower Properties, Inc.

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

**Estado de situación financiera
año terminado el 30 de septiembre de 2018**

(En balboas)

	Notas	2018	2017
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6, 7	5,244,784	2,730,693
Cuentas comerciales por cobrar y otras	8	213,498	150,019
Cuentas por cobrar partes relacionadas	6	66,523	72,574
Otros activos	6, 11	149,510	192,232
Total de activos corrientes		<u>5,674,315</u>	<u>3,145,518</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	9	113,325,000	123,115,000
Mobiliario, maquinaria y equipo	10	4,364,878	4,724,305
Otros activos	6, 11	36,829	295,129
Total de activos no corrientes		<u>117,726,707</u>	<u>128,134,434</u>
Total de activos		<u>123,401,022</u>	<u>131,279,952</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	12	109,829	108,440
Cuentas por pagar partes relacionadas	6	-	4,787,634
Bonos por pagar	13	1,984,656	49,000,000
Otros pasivos	14	851,299	722,933
Total de pasivos corrientes		<u>2,945,784</u>	<u>54,619,007</u>
Pasivos no corrientes:			
Pasivo por impuesto diferido	17	3,464,325	3,765,200
Bonos por pagar	13	51,377,246	-
Total de pasivos no corrientes		<u>54,841,571</u>	<u>3,765,200</u>
Total de pasivos		<u>57,787,355</u>	<u>58,384,207</u>
Patrimonio			
Acciones comunes	15	12,000,000	12,000,000
Ganancias acumuladas		53,613,667	60,895,745
Total de patrimonio		<u>65,613,667</u>	<u>72,895,745</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>123,401,022</u>	<u>131,279,952</u>

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 y otro resultado integral
por el año terminado el 30 de septiembre de 2018**

(En balboas)

	Notas	2018	2017
Ingresos por alquileres	6	7,366,412	7,075,475
Otros ingresos		60,428	6,835
Gastos por depreciación	10	(467,518)	(440,184)
Costos financieros	16	(3,278,071)	(2,907,306)
Otros gastos	6,16	(1,398,306)	(1,316,291)
Ganancia operativa		<u>2,282,945</u>	<u>2,418,529</u>
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	9	<u>(9,832,916)</u>	<u>2,477,343</u>
(Pérdida) ganancia antes del impuesto sobre la renta		(7,549,971)	4,895,872
Impuesto sobre la renta:			
Corriente		(32,797)	(406)
Diferido		<u>300,875</u>	<u>(1,873,856)</u>
Total de impuesto sobre la renta	17	<u>268,078</u>	<u>(1,874,262)</u>
(Pérdida) ganancia del año		<u>(7,281,893)</u>	<u>3,021,610</u>

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

Dm

Green Tower Properties, Inc.

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

**Estado de cambios en el patrimonio
por el año terminado el 30 de septiembre de 2018
(En balboas)**

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Ganancias acumuladas</u>	<u>Total</u>
Saldo al 30 de septiembre 2016	12,000,000	57,874,279	69,874,279
Ganancia del año	-	3,021,610	3,021,610
Impuesto complementario	-	(144)	(144)
Saldo al 30 de septiembre 2017	12,000,000	60,895,745	72,895,745
Pérdida del año	-	(7,281,893)	(7,281,893)
Impuesto complementario	-	(185)	(185)
Saldo al 30 de septiembre 2018	12,000,000	53,613,667	65,613,667

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Estado de flujos de efectivo**por el año terminado el 30 de septiembre de 2018**

(En balboas)

	Notas	2018	2017
Flujos de efectivo en las actividades de operación:			
(Pérdida) ganancia del año		(7,281,893)	3,021,610
Ajustes por:			
Costos financieros		3,278,071	2,907,306
Gastos por depreciación	10	467,518	440,184
(Pérdida) ganancia por revaluación de propiedades de inversión	9	9,832,916	(2,477,343)
Impuesto sobre la renta reconocido en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	17	(268,078)	1,874,262
Pérdida por deterioro reconocido en las cuentas por cobrar comerciales	8	26,472	-
Efectivo restringido	7	(99,143)	-
Pérdida en descarte de propiedad planta y equipo		-	38,127
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Aumento en cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar		(89,951)	(43,358)
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar partes relacionadas		6,051	(72,574)
Disminución (aumento) en otros activos		301,022	(279,861)
Aumento (disminución) en cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar		1,389	(23,196)
Aumento en otros pasivos		128,366	691,351
Efectivo proveniente de las actividades de operación		<u>6,302,740</u>	<u>6,076,508</u>
Intereses pagados		(3,278,071)	(2,907,306)
Impuesto sobre la renta pagado	17	(32,797)	(406)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		<u>2,991,872</u>	<u>3,168,796</u>
Flujos de efectivo en las actividades de inversión:			
Adquisición de mobiliario, maquinaria y equipo	10	(108,091)	(118,066)
Adquisición de propiedad de inversión	9	(42,916)	(112,657)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(151,007)</u>	<u>(230,723)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Emisión (redención) de bonos por pagar		4,361,902	(3,000,000)
Impuesto complementario		(185)	(144)
Financiamiento (pagado) recibido de partes relacionadas		(4,787,634)	1,277,000
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(425,917)</u>	<u>(1,723,144)</u>
Aumento neto en efectivo y equivalente de efectivo		2,414,948	1,214,929
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>5,145,641</u>	<u>2,730,693</u>

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2018

(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 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 2017, 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):

- 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.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2018

(En balboas)

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 de situación financiera al valor razonable, con ganancia o pérdida reconocidas en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, 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 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.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2018

(En balboas)

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, mobillario y equipo.

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

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

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.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2018

(En balboas)

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:

3.1 Estado de cumplimiento

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

3.2 Base de presentación

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

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

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

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

3.3 Moneda funcional

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2018

(En balboas)

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:

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

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

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

3.5 Propiedades de inversión

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

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

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

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

3.6 Pasivos financieros

3.6.1 Clasificación como deuda

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2018

(En balboas)

Otros pasivos financieros

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

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

3.6.2 Baja en cuentas de pasivos financieros

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

3.7 Reconocimiento de ingresos y gastos

3.7.1 Ingresos por alquiler

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

Los alquileres se reconocen por el método de devengado.

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

3.7.2 Intereses pagados

Los intereses pagados son reconocidos en el estado de ganancia o pérdida 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 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.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2018

(En balboas)

3.9.2 Impuesto diferido

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

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

4. Administración del riesgo de Instrumentos financieros

4.1 *Riesgo de crédito*

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

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

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

4.3 *Riesgo de liquidez*

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

4.4 *Riesgo operacional*

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

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2018

(En balboas)

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
2018					
Activos financieros					
Efectivo y equivalente de efectivo	5,244,784	-	-	-	5,244,784
Cuentas comerciales por cobrar	229,473	10,497	-	-	239,970
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	2,000,000	2,000,000	6,000,000	43,500,000	53,500,000
Posición neta	3,474,257	(1,989,503)	(6,000,000)	(43,500,000)	(48,015,246)
	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
2017					
Activos financieros					
Efectivo y equivalente de efectivo	2,730,693	-	-	-	2,730,693
Cuentas comerciales por cobrar	112,475	1,259	-	-	113,734
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	49,000,000	-	-	-	49,000,000
Posición neta	(46,156,832)	1,259	-	-	(46,155,573)

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:

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

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 30 de septiembre de 2018
(En balboas)

	Valor en libros	Flujos no descontados	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
2018						
Pasivos financieros						
Bonos por pagar	53,500,000	79,316,425	5,161,774	5,052,808	14,428,993	54,672,850
Total de pasivos financieros	53,500,000	79,316,425	5,161,774	5,052,808	14,428,993	54,672,850
	Valor en libros	Flujos no descontados	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
2017						
Pasivos financieros						
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	-	-	-

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

	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
2018					
Activos financieros					
Efectivo y equivalente de efectivo	5,244,784	-	-	-	5,244,784
Cuentas comerciales por cobrar	229,473	10,497	-	-	239,970
Total	5,930,729	10,497	-	-	5,941,226
Pasivos financieros					
Bonos por pagar, neto	2,000,000	2,000,000	6,000,000	43,500,000	53,500,000
Total	2,000,000	2,000,000	6,000,000	43,500,000	53,500,000
Total sensibilidad a tasa de interés	3,474,257	(1,989,503)	(6,000,000)	(43,500,000)	(48,015,246)
	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
2017					
Activos financieros					
Efectivo y equivalente de efectivo	2,730,693	-	-	-	2,730,693
Cuentas comerciales por cobrar	112,475	1,259	-	-	113,734
Total	3,299,640	1,259	-	-	3,300,899
Pasivos financieros					
Bonos por pagar, neto	49,000,000	-	-	-	49,000,000
Total	49,000,000	-	-	-	49,000,000
Total sensibilidad a tasa de interés	(46,156,832)	1,259	-	-	(46,155,573)

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2018

(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 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.

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.

Green Tower Properties, Inc.

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

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 30 de septiembre de 2018**

(En balboas)

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.

	2018		2017	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros				
Efectivo y equivalente de efectivo	5,244,784	5,244,784	2,730,693	2,730,693
Cuentas comerciales por cobrar	239,970	239,970	113,734	113,734
Total de activos financieros	5,484,754	5,484,754	2,844,427	2,844,427
Pasivos financieros				
Bonos por pagar	53,500,000	54,266,911	49,000,000	49,091,634

Jerarquía del valor razonable

2018	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros				
Efectivo y equivalente de efectivo	5,244,784	-	-	5,244,784
Cuentas comerciales por cobrar	239,970	-	-	239,970
Total de activos financieros	5,484,754	-	-	5,484,754
Pasivos financieros				
Bonos por pagar	54,266,911	-	54,266,911	-

DM

Green Tower Properties, Inc.

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

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 30 de septiembre de 2018
(En balboas)**

2017	Jerarquía del valor razonable			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros				
Efectivo y equivalente de efectivo	2,730,693	-	-	2,730,693
Cuentas comerciales por cobrar	113,734	-	-	113,734
Total de activos financieros	2,844,427	-	-	2,844,427
Pasivos financieros				
Bonos por pagar	49,091,634	-	49,091,634	-

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

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

5.1.2.1 Valor razonable de los activos no financieros que se miden a valor razonable

La Compañía valúa las propiedades de inversión a su valor razonable al cierre de cada ejercicio. La siguiente tabla proporciona información sobre cómo se determinan los valores razonables de los activos no financieros (en particular, la técnica de valuación y los datos de entrada utilizados).

Activo no financiero	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entradas principales
	2018	2017		
Propiedades de inversión				
Propiedades de Inversión	113,325,000	123,115,000	Nivel 3	Valor de apreciación según demanda

DM

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros**por el año terminado el 30 de septiembre de 2018**

(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:

	2018	2017
Activos		
Efectivo y equivalente de efectivo: (a)		
MMG Bank Corporation	4,490,426	114,675
Cuentas por cobrar relacionadas: (b)		
Emaphy Properties, S.A.	55,205	72,574
Upper East Development Corp.	11,318	-
	<u>66,523</u>	<u>72,574</u>
Otros activos: (c)		
MMG Bank Corporation	-	275,000
Pasivos		
Cuentas por pagar relacionadas: (d)		
Morymor Real Estates Holdings, Inc.	-	4,787,634
Ingresos: (e)		
Ingresos por alquileres:		
Morgan & Morgan	2,093,967	2,092,745
MMG Bank & Corp.	247,887	249,762
MMG Trust, S.A.	80,345	82,152
Upper East Development Corp.	10,578	-
Fundación Eduardo Morgan	2,949	2,364
Iam Services Corp. S.A.	900	900
	<u>2,436,626</u>	<u>2,427,923</u>
Gastos: (f)		
Otros gastos:		
Morgan & Morgan	92,055	113,775
MMG Bank & Corp.	27,500	59,320
	<u>119,555</u>	<u>173,095</u>

(a) La Compañía mantiene un depósito a plazo fijo con MMG Bank Corporation, véase la Nota 7 los términos y condiciones.

(b) Las cuentas por cobrar con partes relacionadas son producto de servicios administrativos y alquileres, no devengan intereses y vencen a 90 días

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2018

(En balboas)

- (c) Los otros activos corresponden a servicios relacionados a la nueva emisión de bonos inmobiliarios del 02 de octubre de 2017, los cuales son amortización durante la vigencia de los bonos (Véase nota 13).
- (d) Las cuentas por pagar con partes relacionadas no devengan intereses, se cancelaron en su totalidad el 05 de octubre de 2017.
- (e) Los ingresos corresponden a servicios de alquileres, avalados por contratos con vencimiento promedio a 10 años.
- (f) Otros gastos corresponden a honorarios profesionales por servicios administrativos, legales, financieros

7. Efectivo y equivalente de efectivo

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

	2018	2017
Cuentas de ahorro	754,258	2,616,018
Cuentas corrientes	2,040,526	114,675
Depósitos a plazo (*)	2,450,000	-
Total	5,244,784	2,730,693
Menos:		
Efectivo restringido	99,143	-
Efectivo y depósitos en bancos para propósitos del estado de flujos de efectivo	5,145,641	2,730,693

(*) La Compañía mantiene un depósito a plazo fijo por un monto de B/.2,450,000 con una tasa de interés del 1.75%, con fecha de vencimiento el 4 de octubre de 2018, fue renovado por un monto de B/. 2,350,000 con vencimiento el 04 de diciembre de 2018 a una tasa de interés de 2.16%.

Garantía colateral:

Al 30 de septiembre de 2018, la Compañía mantiene fondos pignoralados por el monto B/.99,143 correspondiente una obligación garantizada con la empresa Hidro Panamá, S.A. correspondiente hasta dos (2) cuentas mensuales; derivado del suministro de energía. Esta garantía tiene vencimiento el 7 de noviembre de 2022.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros**por el año terminado el 30 de septiembre de 2018**

(En balboas)

8. Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

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

	2018	2017
Comerciales	239,970	113,734
Provisión para cuentas incobrables	<u>(26,472)</u>	<u>-</u>
	<u>213,498</u>	<u>113,734</u>
Otras cuentas por cobrar	<u>-</u>	<u>36,285</u>
	<u>213,498</u>	<u>150,019</u>

8.1 Cuentas por cobrar comerciales

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

Al 30 de septiembre de 2018, las cuentas por cobrar comerciales se detallan a continuación:

	2018	2017
Corriente	63,509	40,502
61 a 90 días	8,774	40,247
Más de 90 días	<u>167,687</u>	<u>32,985</u>
	<u>239,970</u>	<u>113,734</u>

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

	2018	2017
91- 180 días	52,634	9,020
A más de 181 días	<u>115,053</u>	<u>23,965</u>
	<u>167,687</u>	<u>32,985</u>

La Compañía mantiene acuerdo de compromiso de garantía de bienes por B/. 183,324 sobre deuda de B/.114,709

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2018 (En balboas)

El movimiento para cuentas incobrables es el siguiente:

	2018	2017
Saldo al inicio del año	-	-
Provisión del año	26,472	-
Saldo al final del año	26,472	-

9. Propiedades de inversión

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

	2018	2017
Valor razonable		
Propiedades de inversión terminadas	113,325,000	123,115,000

	2018	2017
Saldo al inicio del año	123,115,000	120,525,000
Adiciones	42,916	112,657
(Pérdida) ganancia en avalúo de propiedades	(9,832,916)	2,477,343
Saldo al final del año	113,325,000	123,115,000

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 2018, se obtuvo a través de un avalúo realizado 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 y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas.

El valor razonable de la propiedad de inversión de B/.113,325,000 (2017: B/.123,115,000), 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.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2018

(En balboas)

Enfoque comparativo

Considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado y establece una estimación del valor utilizando procesos que incluyen la comparación. Para este método se tomó en consideración las principales características que un potencial comprador o vendedor consideraría y su estimación corresponde a las condiciones actuales del mercado.

Enfoque de capitalización de rentas - valor sobre la renta

Considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y se estima su valor a través de un proceso de capitalización. El valor sobre la renta corresponde al Ingreso Bruto Anual estimado considerando el alquiler real y efectivo para facilidades con las características y acabados de la propiedad menos los gastos.

Enfoque de valor de liquidación o de venta rápida

El importe que en términos razonables se podrían obtener por la venta del bien dentro de un marco temporal demasiado corto para satisfacer el mercado temporal de comercialización adecuado exigido en la definición de Valor de Mercado. No obstante, para este caso en particular se consideraron las características de la propiedad y las condiciones actuales de mercado donde existe una sobre oferta de oficinas.

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

La diferencia entre el costo y el valor razonable se reconoce en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, al 30 de septiembre de 2018, la disminución es por B/.9,832,916 (2017: B/.2,477,343).

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

Green Tower Properties, Inc.

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

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 30 de septiembre de 2018
(En balboas)****10. Mobiliario, maquinaria y equipo**

El mobiliario, maquinaria y equipo se detalla a continuación:

2018	Mobiliario	Maquinaria y equipo	Total
Costo			
Saldo al inicio del año	212,655	6,108,475	6,321,130
Adiciones	108,091	-	108,091
Saldo al final del año	320,746	6,108,475	6,429,221
Depreciación acumulada			
Saldo al inicio del año	81,674	1,515,151	1,596,825
Adiciones	60,286	407,232	467,518
Saldo al final del año	141,960	1,922,383	2,064,343
Valor en libros	178,786	4,186,092	4,364,878
2017			
Costo			
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	212,655	6,108,475	6,321,130
Depreciación acumulada			
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	81,674	1,515,151	1,596,825
Valor en libros	130,981	4,593,324	4,724,305

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2018 (En balboas)

11. Otros activos

Los otros activos al 30 de septiembre de 2018 se resumen a continuación:

	2018	2017
Corrientes:		
Impuesto sobre la renta estimado	120,223	135,505
Impuesto de inmueble anticipado	4,337	4,337
Gastos pagados por anticipados	1,260	28,700
Otros	23,690	23,690
	<u>149,510</u>	<u>192,232</u>
No corrientes:		
Gastos pagados por anticipados	-	258,300
Obras de arte	36,829	36,829
	<u>36,829</u>	<u>295,129</u>

12. Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar al 30 de septiembre 2018 se resumen a continuación:

	2018	2017
Cuentas comerciales por pagar	31,483	8,546
Servicios públicos por pagar	62,702	82,118
Honorarios por pagar	15,644	17,776
	<u>109,829</u>	<u>108,440</u>

13. Bonos por pagar

Al 30 de septiembre, el saldo por B/.49,000,000 está 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.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2018

(En balboas)

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.

Los bonos por pagar, se resumen a continuación:

	2018	2017
Emisión pública - Serie A con tasa de interés de 5.75% y vencimiento en diciembre 2020	-	49,000,000
Emisión pública - Serie A con tasa de Interés de 6% y vencimiento en septiembre 2027	38,500,000	-
Emisión pública - Serie B con tasa de interés de 6.25% y vencimiento en septiembre 2027	15,000,000	-
Total de bonos por pagar	53,500,000	49,000,000
Más:		
Ingreso diferido por prima	120,202	-
Menos:		
Costo de emisión de deuda	258,300	-
	53,361,902	49,000,000
Porción corriente	1,984,656	49,000,000
Porción no corriente	51,377,246	-
	53,361,902	49,000,000

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros**por el año terminado el 30 de septiembre de 2018****(En balboas)**

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

	2018	2017
Año 2018	2,000,000	49,000,000
Año 2019	2,000,000	-
Año 2020	2,000,000	-
Año 2021	2,000,000	-
Año 2022	2,000,000	-
Más de 5 años	43,500,000	-
Total de pagos futuros	<u>53,500,000</u>	<u>49,000,000</u>

14. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos al 30 de septiembre de 2018 se resume a continuación:

	2018	2017
Intereses de bonos por pagar	818,548	710,164
Impuestos de ITBMS por pagar	32,751	12,769
	<u>851,299</u>	<u>722,933</u>

15. Acciones comunes

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

em

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2018

(En balboas)

16. Otros gastos

Al 30 de septiembre de 2018, los otros gastos se resumen a continuación:

	2018	2017
Reparaciones y mantenimiento	993,456	796,954
Honorarios profesionales	265,010	312,170
Electricidad	41,727	112,942
Aseo y limpieza	39,450	22,414
Reservas para cuentas incobrables	26,471	-
Impuestos	15,878	15,699
Incentivos	9,500	8,800
Teléfono, cable e internet	5,377	201
Otros gastos	827	2,440
Atenciones y cortesías	610	3,252
Pérdida en venta o descarte de activo	-	38,127
Publicidad	-	1,697
Viáticos	-	1,595
	<u>1,398,306</u>	<u>1,316,291</u>

17. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de Panamá, están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los tres últimos años, inclusive el año terminado el 30 de septiembre de 2018, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

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

De acuerdo a la legislación fiscal panameña vigente, las compañías están exentas del pago de impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuente extranjera. También están exentos del pago de impuesto sobre la renta, los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, los intereses ganados sobre valores del Estado Panameño e inversiones en títulos-valores emitidos a través de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros**por el año terminado el 30 de septiembre de 2018**

(En balboas)

A partir del 1 de enero de 2010, con la entrada en vigencia de la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010, el Artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) anuales deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del 25% sobre la que resulte mayor entre: (1) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, o (2) la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

La compañía, cuenta con aprobación del Tribunal Administrativo Tributario para utilizar el método tradicional para el periodo fiscal 2018, por lo cual ha efectuado el registro de impuesto sobre la renta bajo este método por B/.32,797, (Véase Nota 18).

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:

	2018	2017
Corriente	32,797	406
Impuesto diferido	(300,875)	1,873,856
	<u>(268,078)</u>	<u>1,874,262</u>
 <i>Cálculo de impuesto causado por renta presuntiva</i>		
	2018	2017
Método tradicional		
(Pérdida) ganancia financiera antes de impuesto sobre la renta	(7,549,971)	4,895,872
Menos:		
Depreciación del edificio método de costo	(2,179,921)	(2,170,436)
Ingresos exentos	(42,913)	(6,835)
Ingresos no gravables	(17,515)	-
Cambio valor razonable de la propiedad de inversión	9,832,916	(2,477,343)
Diferencias temporales por gasto diferido	-	(287,000)
Beneficio de arrastre de pérdida	(131,187)	(1,623)
Más: costos y gastos exentos	156,844	-
Más: costos y gastos no deducibles	62,934	48,989
	<u>131,187</u>	<u>1,624</u>
Ganancia (pérdida) neta	<u>131,187</u>	<u>1,624</u>
Impuesto causado	<u>32,797</u>	<u>406</u>

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros**por el año terminado el 30 de septiembre de 2018**

(En balboas)

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

	2018	2017
Impuesto diferido pasivo, al inicio del año	3,765,200	1,891,344
Más:		
Propiedades de inversión revaluadas	(293,700)	1,802,106
Diferencias temporales por gastos diferidos	(7,175)	71,750
	3,464,325	3,765,200

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

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

18. Eventos posteriores

El 6 de diciembre 2018 la Compañía recibió notificación del Tribunal Administrativo Tributario sobre resolución No. TAT-RF-107 de 21 de noviembre de 2018, que revoca resolución No.201-2599 de 30 de mayo de 2016, en la cual la DGI rechaza la solicitud de No Aplicación de CAIR correspondiente al período fiscal 2015.

Mediante Resolución No. TAT-RF-107, se ordena a la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas reconocer la solicitud de No Aplicación de CAIR del período fiscal 2015 y conceder la opción de utilizar el método tradicional para los períodos fiscales 2016, 2017 y 2018.

19. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Green Tower Properties, Inc., por el año terminado el 30 de septiembre de 2018, fueron aprobados por la Junta Directiva de la Compañía el 20 de diciembre de 2018.

DM

Panamá, 14 de noviembre de 2018,

Señores
GREEN TOWER PROPERTIES INC.
Ciudad.-

Ref.: Estados Financieros -Fideicomiso GTIA-132-13

Estimados señores:

Por este medio **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía No. **GTIA-132-13** constituido por **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**, el cual garantiza las Series A y B de la emisión pública de Bonos Corporativos con un valor nominal de hasta **US\$55,000,000.00**, atendiendo a lo requerido en el artículo **SEXTO** del **Acuerdo 3-2017**, por medio del cual se modifica el artículo **CUARTO** del **Acuerdo 18-2000**, sobre la información que debe contener el informe de actualización que anualmente realizan los emisores (IN-A) a la Superintendencia de Mercado de Valores, el cual detalla en el punto **"f"** la responsabilidad de entregar *"Estados financieros anuales del Fideicomiso, auditados por un contador Público Autorizado, los cuales se adjuntarán al formulario IN-A del emisor"*, les hace entrega de dos (2) ejemplares de los estados financieros auditados del Fideicomiso al 30 de septiembre de 2018.

Para cualquier consulta adicional estamos a su disposición.

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.


Ana V. Barroso

Oficial Senior de Fideicomisos

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA
GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-132-13)
GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

**ESTADOS FINANCIEROS E
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

AÑO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018

**"Este documento ha sido preparado con el conocimiento
de que su contenido será puesto a disposición
del público inversionista y del público en general"**

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-132-13)
GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

Informe de los Auditores Independientes y
Estados Financieros al 30 de septiembre de 2018

Contenido

	<u>Páginas</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Resultados	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8 - 15



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
FIDEICOMISO DE GARANTÍA
GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-132-13)
GREEN TOWER PROPERTIES, INC.
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Global Financial Funds Corp. (GTIA-132-13) Green Tower Properties, Inc., que comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2018, y el estado de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas de los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso de Garantía Global Financial Funds Corp. (GTIA-132-13) Green Tower Properties, Inc., y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Bases de la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección de Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos éticos, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Otra Información

La administración es responsable de la otra información. La otra información abarca información incluida en el Informe de Actualización Anual, pero no incluye los estados financieros y el informe del auditor sobre los mismos.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente. Hemos determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Énfasis en el asunto

Base contable

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Global Financial Funds Corp. (GTIA-132-13) Green Tower Properties, Inc., fueron elaborados de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Estos requerimientos pueden o no diferir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Responsabilidades del Fiduciario sobre los Estados Financieros

El Fiduciario es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y por el control interno que el Fiduciario determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar y revelar, según corresponde, si el objetivo por el cual se constituyó el Fideicomiso de Garantía ha sido modificado de acuerdo a las condiciones pactadas originalmente en el contrato, afectando la condición de negocio en marcha, porque se tenga la intención de terminar el Fideicomiso de Garantía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error de importancia relativa, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor, que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la anulación de control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte del Fideicomiso de la base contable de negocio en marcha y, con base a la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros o, si dicha información a revelar es suficiente, para modificar nuestra opinión.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante de control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Achuna, Navarro & Asociados

24 de octubre de 2018

Panamá, República de Panamá

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-132-13)
GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

Estado de Situación Financiera
30 de septiembre de 2018
(Cifras en balboas)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos			
Activos corrientes:			
Depósitos en banco	4	<u>754,258</u>	<u>2,616,018</u>
Total de activos		<u>754,258</u>	<u>2,616,018</u>
Patrimonio			
Aportes del Fideicomitente		<u>735,357</u>	<u>2,600,903</u>
Utilidades acumuladas		<u>18,901</u>	<u>15,115</u>
Total de patrimonio		<u>754,258</u>	<u>2,616,018</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-132-13)
GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

Estado de Resultados
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2018
(Cifras en balboas)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos:		
Ingresos por intereses	4,801	6,834
	<hr/>	<hr/>
Total de ingresos	4,801	6,834
Gastos:		
Cargos bancarios	964	1,363
Otros gastos	51	65
	<hr/>	<hr/>
Total de gastos	1,015	1,428
Utilidad neta	3,786	5,406
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-132-13)
GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2018
(Cifras en balboas)

	Aportes del Fideicomitente	Utilidades acumuladas	Total Patrimonio
Saldo al 30 de septiembre de 2016	965,251	9,709	974,960
Aportes al patrimonio	7,385,834	-	7,385,834
Retiros al patrimonio	(5,750,182)	-	(5,750,182)
Utilidad neta	-	5,406	5,406
Saldo al 30 de septiembre de 2017	2,600,903	15,115	2,616,018
Aportes al patrimonio	8,551,928	-	8,551,928
Retiros al patrimonio	(10,417,474)	-	(10,417,474)
Utilidad neta	-	3,786	3,786
Saldo al 30 de septiembre de 2018	735,357	18,901	754,258

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-132-13)
GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2018
(Cifras en balboas)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad neta	3,786	5,406
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo de las actividades de operación:		
Ingresos por intereses	(4,801)	(6,834)
Efectivo generado de operaciones:		
Intereses cobrados	<u>4,801</u>	<u>6,834</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación	3,786	5,406
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aportes al patrimonio fideicomitido	8,551,928	7,385,834
Retiros al patrimonio fideicomitido	<u>(10,417,474)</u>	<u>(5,750,182)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento	<u>(1,865,546)</u>	<u>1,635,652</u>
(Disminución) Aumento neto de depósitos en banco	(1,861,760)	1,641,058
Depósitos en banco al inicio del año	<u>2,616,018</u>	<u>974,960</u>
Depósitos en banco al final del año	<u>754,258</u>	<u>2,616,018</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-132-13)
GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2018
(Cifras en balboas)

1. Información general

El Fideicomiso es administrado por el Fiduciario Global Financial Funds Corp., Compañía Fiduciaria incorporada bajo las leyes de la República de Panamá y opera bajo Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, la cual le permite efectuar negocios de Fideicomisos de acuerdo a la Resolución Fiduciaria No.4-96 de 16 de febrero de 1996 y Resolución SBP-FID-A-0036-2018.

Green Tower Properties, Inc., (en adelante, el "Fideicomitente") y Global Financial Funds Corp., (como Fiduciario), constituyeron el Fideicomiso Global Financial Funds Corp., (GTIA-132-13), mediante Escritura Pública No.1,385 del 16 de enero de 2014 de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá, y posterior enmienda integral mediante Escritura Pública No.7,605 del 14 de septiembre del 2017 de la Notaría Segunda del Circuito de Panamá, con la finalidad de garantizar y facilitar, en definitiva, el pago total de las sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar por virtud de los Bonos Inmobiliarios por la suma de hasta B/.55,000,000.00 que se describen más adelante, incluyendo pero sin limitarse a, el capital, intereses, intereses moratorios, comisiones, primas de seguro, así como los costos y gastos judiciales que se produzcan derivados del manejo del Fideicomiso.

Mediante Resolución SMV No.430-17 de 9 de agosto de 2017, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, autoriza el registro de enmienda al Fideicomiso de Garantía otorgado mediante Escritura Pública No.1,385 del 16 de enero de 2014, que garantiza la Emisión de Bonos Inmobiliarios por un valor de hasta B/.55,000,000.00 autorizada mediante Resolución No.497-13 de 29 de noviembre de 2013, a fin de garantizar en adelante la nueva Emisión de Bonos Inmobiliarios mediante Resolución SMV No.428-17 del 8 de agosto de 2017 por un valor de hasta B/.55,000,000.00, emitidos en dos (2) Series (A y B).

Los Fideicomisarios o Beneficiarios del presente Fideicomiso son los Tenedores Registrados de los Bonos Inmobiliarios emitidos de las Series A y B por Green Tower Properties, Inc.

El Patrimonio Fideicomitado estará constituido por lo siguiente:

- Los fondos que sean depositados en las cuentas Fiduciarias.
- Los derechos reales derivados de la Primera Hipoteca y Anticresis que se constituye a favor del Fiduciario, sobre las fincas de propiedad de Green Tower Properties, Inc. (Ver Nota No.5), y cuyo valor de mercado, según avalúo por un evaluador aceptable al Fiduciario deberá cubrir al menos un 135% de saldo total de las obligaciones garantizadas.
- El endoso de las pólizas de seguro sobre las mejoras sobre las Fincas hipotecadas a favor del Fideicomiso de Garantía.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-132-13)
GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2018
(Cifras en balboas)

- Cesión de los cánones de arrendamiento provenientes de los contratos de arrendamiento de las fincas del Fideicomitente, los cuales serán depositados en la cuenta de concentración.
- Cualesquiera otros dineros, bienes o derechos que el Fideicomitente aporten al Fideicomiso, en términos aceptables al Fiduciario.

El total de Patrimonio y derechos hipotecarios del Fideicomiso asciende a la suma de B/.142,119,258 de los cuales la suma de B/.754,258 se encuentra registrada en los activos del Fideicomiso y la suma de B/.141,365,000 están conformados por los derechos hipotecarios a favor del Fiduciario detallados en la Nota No.5.

El Patrimonio y derechos hipotecarios del Fideicomiso cubre las Series A y B de la Emisión.

Al 30 de septiembre de 2018, la Cobertura de Garantía representa el 268%, la cual resulta de dividir el valor de mercado de los bienes inmuebles hipotecados entre el saldo de las obligaciones garantizadas.

El Fideicomiso y derechos administrados por orden del Fideicomitente, se registran y controlan separadamente de las operaciones regulares del Fiduciario. Son funciones del Fiduciario realizar todas las transacciones de acuerdo a los parámetros establecidos en los contratos de Fideicomisos.

2. Bases para la preparación de los estados financieros

2.1. Base de medición

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Global Financial Funds Corp. (GTIA-132-13) Green Tower Properties, Inc., al 30 de septiembre de 2018, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

2.2. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional del Fideicomiso y 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.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-132-13)
GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2018
(Cifras en balboas)

3. Resumen de las principales políticas contables

3.1. Clasificación corriente

El Fideicomiso presenta en el estado de situación financiera sus activos clasificados como corrientes.

Un activo es clasificado como corriente cuando el Fideicomiso espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operaciones; mantiene el activo principalmente con fines de negociación; espera realizarlo dentro de los doce meses siguientes después del período sobre el que se informa; y el activo es efectivo o equivalente al efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un período mínimo de doce meses después del cierre del período sobre el que se informa.

3.2. Estimaciones y juicios realizados

La preparación de los estados financieros del Fideicomiso requiere que se realicen estimaciones y juicios contables que son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Al 30 de septiembre de 2018, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

3.3. Instrumentos financieros

La valuación de los instrumentos financieros del Fideicomiso se determina por medio del valor razonable o el costo amortizado, según se define a continuación:

Valor razonable - El valor razonable de un instrumento financiero que es negociado en un mercado financiero organizado es determinado por referencia a precios cotizados en ese mercado financiero para negociaciones realizadas a la fecha del estado de situación financiera. Para aquellos instrumentos financieros para los que no existe un mercado financiero activo, el valor razonable es determinado utilizando técnicas de valuación. Tales técnicas incluyen transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua; referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente semejante; y el descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-132-13)
GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2018
(Cifras en balboas)

Costo amortizado - El costo amortizado es calculado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier estimación por deterioro. El cálculo toma en consideración cualquier prima o descuento en la adquisición e incluye costos de la transacción, y honorarios que son parte integral de la tasa de interés efectiva.

3.3.1 Activos financieros

Los activos financieros son reconocidos inicialmente al precio de la transacción incluyendo los costos de la misma, excepto si el acuerdo constituye una transacción de financiación, en el cual se miden al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

Los principales activos financieros mantenidos por el Fideicomiso vienen dados por el efectivo.

El efectivo está representado por el dinero mantenido en banco. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo es presentado por el Fideicomiso neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros medidos al costo amortizado o al costo se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no van a ser recuperables, reconociendo inmediatamente en los resultados del período una pérdida por deterioro del valor.

Una pérdida por deterioro de valor se puede revertir posteriormente y registrar como ingresos en los resultados del período, hasta el monto en que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido una pérdida por deterioro de valor para el activo en años anteriores.

El Fideicomiso da de baja a los activos financieros cuando:

- Se expiren o se liquiden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o
- Se transfiera sustancialmente a terceros todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero, o
- A pesar de conservar algunos riesgos y ventajas, el control del activo financiero ha sido transferido y la contraparte tiene la capacidad para vender el activo en su totalidad y es capaz de ejercer dicha capacidad unilateralmente, sin necesidad de imponer restricciones adicionales a la transferencia.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-132-13)
GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2018
(Cifras en balboas)

3.4. Derechos hipotecarios sobre bienes inmuebles

Se registran como cuentas de orden fuera del estado de situación financiera, por el monto de las hipotecas constituidas a favor del Fiduciario, según se indica en Escritura Pública donde consta la primera hipoteca.

3.5. Ingresos

Los ingresos por intereses ganados se reconocen en proporción del tiempo transcurrido, calculados sobre los saldos promedios mensuales del principal invertido aplicando el método del tipo de interés efectivo.

3.6. Gastos

Los cargos bancarios se reconocen en el estado de resultados cuando se incurren.

4. Depósitos en banco

Al 30 de septiembre de 2018, los depósitos en banco se componen de lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuenta de concentración	213,215	21,575
Cuenta de reserva	269,736	908,050
Cuenta para el servicio de la deuda	<u>271,307</u>	<u>1,686,393</u>
	<u>754,258</u>	<u>2,616,018</u>

Los depósitos en banco están conformados por cuentas de ahorro en Global Bank Corporation, de conformidad con lo siguiente:

Cuenta de concentración: en esta cuenta se depositan los dineros que se reciban conforme a lo establecido a continuación:

- El Fideicomitente se compromete y obliga a causar que los derechos cedidos que consistan en efectivo se le entreguen al Fiduciario para su depósito.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-132-13)
GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2018
(Cifras en balboas)

- Todos los fondos que constituyan bienes Fiduciarios deberán ser entregados directamente por los pagadores al Fiduciario para su depósito en la cuenta de concentración. En caso de que por cualquier motivo el Fideicomitente reciba fondos respecto de bienes Fiduciarios que deberían haber sido entregados directamente por los pagadores de dichos fondos Fiduciarios para su depósito en la cuenta de concentración, el Fideicomitente por ese medio reconoce que recibirá dichos fondos en custodia a favor del Fiduciario y se compromete a entregar dichos fondos al Fiduciario para su depósito en la cuenta de concentración a más tardar al tercer día hábil siguiente a su recibo.
- Cánones de arrendamiento derivados de los contratos de arrendamiento y cualesquiera sumas de dinero producto de los contratos de arrendamiento.
- Cualesquiera sumas de dinero producto de las pólizas de seguro y todas las cuentas por cobrar y los derechos legales que surjan en relación con la póliza de seguros.

Los pagos a favor del Emisor comprendidos dentro de los derechos presentes deberán ser remitidos directamente al Fiduciario a la cuenta de concentración y el Emisor contará con un plazo de 10 días hábiles contados a partir de la firma del contrato de cesión para entregar al Fiduciario cartas o documentos originales mediante los cuales conste la notificación de cesión efectuada a la contraparte en dichos contratos de arrendamientos.

Cuenta para el servicio de la deuda: en esta cuenta el Fiduciario mantendrá para el servicio de pagos de los bonos a favor del Agente de pago y en beneficio de los tenedores (Cuenta para el Servicio de la Deuda), los fondos provenientes de la cuenta de concentración según lo establecido en el contrato de Fideicomiso, al igual que los dineros producto de la oferta pública y venta de los bonos del mercado primario, netos de los gastos de emisión y cualquier otra suma que el Fideicomitente de tiempo en tiempo deba aportar a dicha cuenta de conformidad con lo establecido en el contrato de Fideicomiso.

Cuenta de reserva: en esta cuenta se depositan los dineros para el servicio de pagos de los bonos a favor del agente de pago y en beneficio de los Tenedores "Cuenta de Reserva" desde la cuenta de concentración conforme a lo establecido en el contrato de Fideicomiso y cualquier otra suma que el Fideicomitente de tiempo en tiempo deba aportar a dicha cuenta de conformidad con lo establecido en contrato de Fideicomiso.

Los fondos depositados en la cuenta de reserva se utilizarán como se indica a continuación:

Mientras el Fiduciario no haya emitido una declaración de ejecución

- En caso de que exista una insuficiencia de fondos y siempre que haya suficientes fondos en la cuenta de reserva y hasta donde alcancen, el Fiduciario traspasará de la cuenta de reserva a la cuenta del agente de pago un monto suficiente para cubrir la insuficiencia de fondos.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-132-13)
GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2018
(Cifras en balboas)

- Si el monto depositado en la cuenta de reserva excede la suma requerida para cumplir con la cobertura de servicio de la deuda, dicho excedente podrá ser transferido nuevamente a la cuenta de concentración.
- El Fiduciario podrá a solicitud del Fideicomitente, invertir los fondos de la cuenta de reserva en depósitos a plazo fijo u "overnights" en bancos de la localidad que cuenten con licencia general expedida por la Superintendencia de Bancos de Panamá y cuenten con una calificación de riesgo local igual o superior a la última calificación de riesgo de los bonos o su equivalente en calificación internacional.

Una vez el Fiduciario haya emitido una declaración de ejecución: el Fiduciario transferirá los fondos depositados en la cuenta de reserva a la cuenta de concentración para que los mismos sean utilizados de conformidad con lo dispuesto en el contrato de Fideicomiso.

5. Derechos hipotecarios

Los derechos hipotecarios y anticréticos corresponden a la primera hipoteca constituida a favor del Fiduciario Global Financial Funds Corp., sobre bienes inmuebles propiedad del Fideicomitente Green Tower Properties, Inc. cuyo valor de mercado de los bienes inmuebles no podrán ser inferior al 135% del monto emitido y en circulación.

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de mercado de B/.141,365,000 según informe de Panamericana de Avalúos, S.A., fechado el 13 de julio de 2017.

Los derechos hipotecarios están contabilizados y revelados como cuentas de orden fuera del estado de situación financiera.

Al 30 de septiembre de 2018, los derechos hipotecarios se componen de lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bienes inmuebles	<u>141,365,000</u>	<u>141,365,000</u>

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-132-13)
GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2018
(Cifras en balboas)

6. Impuesto sobre la renta

- El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes los Fideicomisos constituidos conforme a la Ley que generan rentas gravables. Los Fideicomisos constituidos de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fiduciario, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas naturales.
- De acuerdo a la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.
- Al 30 de septiembre de 2018 el Fideicomiso no generó renta gravable.

7. Marco regulatorio

La Ley No.1 del 5 de enero de 1984 regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el Decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985 y con la Resolución No.2012 del 20 de noviembre de 1996. Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema de Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.

La Ley 21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de Licencia Fiduciaria o autorizada por Ley para ejercer el negocio de Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio de Fideicomisos. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley No.1 de 5 enero de 1984, así como el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley No.1 del 5 de enero de 1984.

Panamá, 15 de Octubre 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, 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 2018, 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	213,214.60	N/A	
Cuenta de Ahorros	50-333-00722-1	1	269,736.16	N/A	
Cuenta de Ahorros	50-333-00721-5	1	271,307.20	N/A	
Hipotecas	Fincas: 471471, 471472, 471473, 471474, 471475, 471476, 471478, 471479, 471480, 471481, 471482, 471483, 471484, 471485, 471486, 471487, 471488, 471489, 471490, 471491, 471492, 471493, 471494, 471495, 471496, 471497, 471498, 471499, 471500, 471501, 471503, 471504, 471505.	34.	141,365,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	13-jul-17
Total			142,119,257.96		

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:

Propietario	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	Marmilla 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 Technologies 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	31/05/2019

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

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-18	abr-18	sept-18
262%	264%	268%

Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.



Yuriko Uno
Gerente Sr. de Operaciones Fiduciarias



Dayana Vega
VP de Fideicomisos

DM

Panamá, 16 de octubre de 2018

Señores
GREEN TOWER PROPERTIES, INC
Ciudad.-

Ref.: Cobertura del Servicio de la Deuda

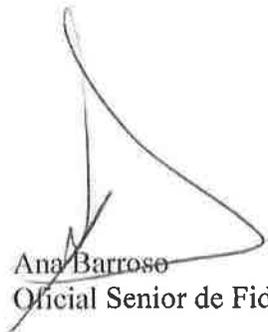
Estimados señores:

Por este medio **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**, actuando en su condición de Fiduciario tal y como fue establecido en el instrumento de Fideicomiso con fecha de 29 de noviembre de 2013 celebrado con **GREEN TOWER PROPERTIES, INC.** como fideicomitente, para la emisión pública de bonos corporativos por **US\$55,000,000.00** realizada por **GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**, notificamos conforme a lo dispuesto en la sección 4.5 Condiciones de Garantía, literal (b) Cobertura de Servicio de la Deuda, que los ingresos por cánones de arrendamiento es mayor a la cobertura de 1.25 veces el monto de Intereses y Capital de los siguientes dos (2) trimestres. Por lo anterior el Fideicomitente se encuentra en cobertura de Servicio de la Deuda.

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,
GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.


Nochilt Fernández
Subgerente de Fideicomisos


Ana Barroso
Oficial Senior de Fideicomiso