

# GREEN TOWER PROPERTIES INC.

Ruc: 699126-1-468330 DV. 17



Panamá 28 Febrero 2019

## Bolsa de Valores de Panamá

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

1. Formulario IN-T (Informe de trimestre 30 Diciembre 2018).
2. Estados Financieros al 30 Diciembre 2018.
3. Certificación del Fiduciario

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

Atentamente,

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

Juan Tejeira Levy

REPUBLICA DE PANAMA  
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

FORMULARIO IN-T  
INFORME DE ACTUALIZACION  
TRIMESTRAL

Trimestre terminado al 31 de diciembre de 2018

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

Mediante Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores No. SMV 428-17 de 8 de agosto de 2017 se autorizó la Emisión Pública de Bonos Corporativos, por un monto de hasta Cincuenta y Cinco Millones (US\$55.000,000.00) según las siguientes condiciones:

---

VALORES QUE HA REGISTRADO: **BONOS INMOBILIARIOS**

SERIES: **"A" "B"**

FECHA DE OFERTA: **28 de septiembre de 2017**

MONTO EMITIDO DE LA SERIES: **Cincuenta y Cinco Millones de Dólares (US\$55.000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.**

MONTO COLOCALADO DE LA SERIE "A": **Cuarenta Millones Dólares (US\$40.000,000.00)**

MONTO COLOCALADO DE LA SERIE "B": **Quince Millones Dólares (US\$15.000,000.00)**

FECHA DE VENCIMIENTO: **30 de septiembre de 2027**

---

NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR: **(507) 208-7017 / (507) 265-7700**

DIRECCION DEL EMISOR: **MMG Tower, Ave. Paseo del Mar  
Urbanización Costa del Este, Apartado Postal  
0832-00232, Panamá, República de Panamá**

PERSONA DE CONTACTO: **DIANA MORGAN BOYD**

DIRECCION DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: **diana.morgan@morimor.com**

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

Para el trimestre al 31 diciembre 2018, el Emisor registró una disminución en el total de sus activos, pasando de US\$123,401,022 al 30 de septiembre de 2018 a US\$122,429,717 al 31 de diciembre de 2018 debido principalmente a la disminución de US\$1,903,323 en efectivo.

El principal activo del Emisor constituyó el rubro de propiedad de inversión que asciende a US\$113,325,000 al 31 de diciembre de 2018 o 93% del total de activos a dicha fecha.

El Índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) del Emisor es de 1.58 veces al 31 de diciembre de 2018, en diferencia con el 1.93 veces que presentaba para el 30 de septiembre de 2018.

Por el lado de los recursos líquidos del Emisor, el efectivo presentó un disminuyo ubicándose por los US\$2,945,523 al 31 de diciembre de 2018, cuando para el cierre a septiembre 2018 era por US\$5,244,784; lo que le representó una disminución del 43%.

**B. Recursos de Capital**

El total de pasivos, que al 31 de diciembre de 2018 era de US\$56,008,462 que financió el 45% de los activos del Emisor, mientras que el patrimonio US\$66,421,255 financió el 55% de los activos del Emisor.

El nivel de apalancamiento total (total de pasivos / total de patrimonio) del Emisor se mantuvo de 0.88 veces al 30 de septiembre de 2018 a 0.84 veces al 31 de diciembre de 2018. Igualmente para el periodo los pasivos a largo plazo pasaron de US\$54,841,571 al 30 de septiembre de 2018 a US\$56,008,462 al 31 de diciembre de 2018.

El patrimonio por US\$66,421,255 al 31 de diciembre de 2018, está concentrado principalmente en el capital pagado en un 18%, mientras que la utilidad acumulada representa el 82%.

**C. Resultados de las Operaciones**

Los ingresos del Emisor aumentaron de US\$1,840,954 al corte del 31 diciembre de 2017 a \$2,289,548 al corte del 31 de diciembre de 2018, producto de aumento en alquileres por \$433,605.

Los gastos del emisor están dados principalmente por reparación y mantenimiento de US\$312,480 para el periodo al 31 de diciembre de 2018 como de gastos de honorarios profesionales por US\$78,989 para el periodo. En total los gastos generales y administrativos al corte del 31 de diciembre 2018 fueron por un total de US\$456,093 aumentando frente a los gastos por US\$132,720 que evidenciaba a diciembre de 2017.

Para el periodo al 31 de diciembre de 2018, el Emisor presenta una ganancia por US\$858,809 contrario a las ganancias reflejadas para el corte al 31 de diciembre de 2017 por \$567,506.

**D. Análisis de perspectivas**

Se proyecta un crecimiento de la economía panameña para el 2019 de entre un 5% a 5.6%, según afirman la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), la Cámara de Comercio e Industrias de Panamá y varios economistas locales.

Este crecimiento se verá concentrado en mayor proporción en sectores como el turismo, la construcción y el comercio. Sin embargo, el crecimiento podría reducirse paulatinamente debido a la creciente inflación y a otros factores que pudieran influir en el desempeño económico.

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

Al cierre del trimestre terminado el 31 de diciembre de 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.

## II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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

BALANCE GENERAL	Trimestre al 31 diciembre de 2018	Año Terminado Sept 2018
Activo Circulante	3,412,198	5,674,315
Activos Totales	122,429,717	123,401,022
Pasivo Circulante	2,163,055	2,945,784
Deuda a Largo Plazo	53,845,407	54,841,571
Acciones Preferidas	0	0
Capital Pagado	12,000,000	12,000,000
Utilidades Retenidas	54,421,255	53,613,667
Patrimonio Total	66,421,255	65,613,667
<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>		
Deuda Fin / Patrimonio	0.81	0.83
Deuda Total / Capital Pagado	4.67	4.82
Deuda Total/Patrimonio	0.84	0.88
Capital de Trabajo	1,249,143	2,728,531
Razón Corriente	1.57	1.92

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Trimestre al 31 diciembre de 2018	Trimestre 31 diciembre de 2017
Ventas o Ingresos Totales	2,289,548	1,840,954
Margen Operativo	38%	31%
Gastos Generales y Administrativos	456,093	323,373
Costos Financieros	811,030	824,487
Utilidad o Pérdida Neta	858,809	567,506
Acciones emitidas y en circulación	120,000	120,000
Utilidad o Pérdida por Acción	7.17	4.73
Depreciación y Amortización	120,668	113,430
Utilidades o pérdidas no recurrentes	0	0

**III PARTE  
ESTADOS FINANCIEROS**

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

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

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

**V PARTE  
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

Presente la certificación del fiduciario en la cual consten los bienes que constituyen el patrimonio fideicomitado, en el caso de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores se encuentren garantizados por sistema de fideicomiso. (Ver Certificación de Global Fund Servicios Adjunta).

**VI PARTE  
DIVULGACIÓN**

Este informe de Actualización Trimestral estará disponible a los inversionistas y al público en general para ser consultado libremente en las páginas de internet (web sites) de la Superintendencia del Mercado de Valores SMV ([www.supervalores.gob.pa](http://www.supervalores.gob.pa)) y de la Bolsa de Valores de Panama, S.A. ([www.panabolsa.com](http://www.panabolsa.com)).

**FIRMA(S)**

**Diana Morgan Boyd**  
Apoderada

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

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

Informe del Contador Público Autorizado y Estados Financieros Interinos (No Auditados) al primer trimestre del periodo terminado al 31 de diciembre 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 del Contador y estados financieros 2018**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe del Contador Público Autorizado	1
Estado de situación financiera	2
Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 - 32



## INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Señores

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

Hemos revisado los estados financieros intermedio de Green Tower Properties, Inc. (el Emisor), los cuales comprenden: el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo por los tres meses terminados en esa fecha, así como un resumen de las principales políticas contables.

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

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

26 de febrero de 2019  
Panamá, República de Panamá.

**Green Tower Properties, Inc.**

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

**Estado de situación financiera****Por el período terminado el 31 de diciembre de 2018**

(En balboas)

	Notas	31 de Diciembre (No Auditado)	30 de Septiembre (Auditado)
<b>Activos</b>			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6, 7	2,945,523	5,244,784
Cuentas comerciales por cobrar y otras	8	167,487	213,498
Cuentas por cobrar partes relacionadas	6	129,911	66,523
Otros activos	6, 11	169,277	149,510
<b>Total de activos corrientes</b>		<u>3,412,198</u>	<u>5,674,315</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	9	113,325,000	113,325,000
Mobiliario, maquinaria y equipo	10	4,255,690	4,364,878
Otros activos	6, 11	1,436,829	36,829
<b>Total de activos no corrientes</b>		<u>119,017,519</u>	<u>117,726,707</u>
<b>Total de activos</b>		<u>122,429,717</u>	<u>123,401,022</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
Pasivos corrientes:			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	12	125,042	109,829
Bonos por pagar	13	1,984,656	1,984,656
Otros pasivos	14	53,357	851,299
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<u>2,163,055</u>	<u>2,945,784</u>
Pasivos no corrientes:			
Pasivo por impuesto diferido	17	3,464,325	3,464,325
Bonos por pagar	13	50,381,082	51,377,246
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<u>53,845,407</u>	<u>54,841,571</u>
<b>Total de pasivos</b>		<u>56,008,462</u>	<u>57,787,355</u>
<b>Patrimonio</b>			
Acciones comunes	15	12,000,000	12,000,000
Ganancias acumuladas		54,421,255	53,613,667
<b>Total de patrimonio</b>		<u>66,421,255</u>	<u>65,613,667</u>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u>122,429,717</u>	<u>123,401,022</u>

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

**Green Tower Properties, Inc.**

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

**Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral****Por el período terminado el 31 de diciembre de 2018**

(En balboas)

	Notas	Al 31 de diciembre 2018		Al 31 de diciembre 2017	
		Tres meses (No Auditado)	Tres meses (No Auditado)	Tres meses (No Auditado)	Tres meses (Auditado)
Ingresos por alquileres	6	2,270,100	2,270,100	1,836,495	1,836,495
Otros ingresos		19,448	19,448	4,459	4,459
Gastos por depreciación	10	(120,668)	(120,668)	(113,430)	(113,430)
Costos financieros		(811,030)	(811,030)	(824,487)	(824,487)
Otros gastos	6, 16	(456,093)	(456,093)	(323,373)	(323,373)
Ganancia antes del impuesto sobre la renta		901,757	901,757	579,664	579,664
Impuesto sobre la renta	17	(42,948)	(42,948)	(12,158)	(12,158)
Ganancia del período		858,809	858,809	567,506	567,506

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

**Green Tower Properties, Inc.**

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

**Estado de cambios en el patrimonio****Por el período terminado el 31 de diciembre de 2018**

(En balboas)

	<b>Acciones comunes</b>	<b>Ganancias acumuladas</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo al 30 de septiembre 2017</b>	12,000,000	60,895,745	72,895,745
Ganancia del período	-	567,506	567,506
Impuesto complementario	-	(185)	(185)
<b>Saldo al 31 de diciembre 2017 (No Auditado)</b>	<b>12,000,000</b>	<b>61,463,066</b>	<b>73,463,066</b>
<b>Saldo al 30 de septiembre 2018</b>	12,000,000	53,613,667	65,613,667
Ganancia del período	-	858,809	858,809
Otras reservas		(47,263)	(47,263)
Impuesto complementario	-	(3,958)	(3,958)
<b>Saldo al 31 de diciembre 2018 (No Auditado)</b>	<b>12,000,000</b>	<b>54,421,255</b>	<b>66,421,255</b>

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 período terminado el 31 de diciembre de 2018**

(En balboas)

	Notas	2018 31 de diciembre (No Auditado)	2017 31 de diciembre (No Auditado)
<b>Flujos de efectivo en las actividades de operación:</b>			
Ganancia del período		858,809	567,506
Ajustes por:			
Costos financieros		811,030	824,487
Gastos por depreciación	10	120,668	113,430
Pérdida por deterioro de instrumento financieros		(47,263)	
Impuesto sobre la renta reconocido en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	16	42,948	12,158
Efectivo restringido	7	(99,143)	-
<b>Cambios netos en los activos y pasivos de operación:</b>			
Aumento (disminución) cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	8	46,011	(80,185)
(Disminución) en cuentas por cobrar partes relacionadas	6	(63,388)	(133,451)
(Disminución) Aumento en otros activos	11	(1,419,767)	11,512
Aumento (disminución) en cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	12	15,213	(10,135)
Aumento en ingresos diferidos		-	130,218
(Aumento) disminución en otros pasivos	14	(797,942)	18,104
<b>Efectivo proveniente de las actividades de operación</b>		(532,824)	1,453,644
Intereses pagados		(811,030)	(710,164)
Impuesto sobre la renta pagado	17	(42,948)	-
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>		(1,386,802)	743,480
<b>Flujos de efectivo en las actividades de inversión:</b>			
Adquisición de mobiliario, maquinaria y equipo	10	(11,480)	(52,338)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión</b>		(11,480)	(52,338)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Emisión (redención) de bonos por pagar	13	(996,164)	6,000,000
Impuesto complementario		(3,958)	(185)
Financiamiento recibido de partes relacionadas		-	(4,787,634)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento</b>		(1,000,122)	1,212,181
Aumento neto en efectivo y equivalente de efectivo		(2,398,404)	1,903,323
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	6,7	5,244,784	2,730,693
Efectivo y equivalente de efectivo al final del período	6,7	2,846,380	4,634,016

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 31 de diciembre 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 2018, que tuviera un efecto significativo sobre 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.

##### **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 16 - Arrendamientos

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

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.

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

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

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

**por el año terminado el 31 de diciembre de 2018**

(En balboas)

---

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.

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

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

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

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

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

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

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

**por el año terminado el 31 de diciembre de 2018**

(En balboas)

---

#### **3.3 Moneda funcional**

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

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

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

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

	<b>Vida útil</b>
Mobiliario	5 años
Maquinaria y equipo de infraestructura	15 años
Equipo de oficina	3 años
Equipo rodante	5 años

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

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

#### **3.5 Propiedades de inversión**

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

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

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

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



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

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

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

**por el año terminado el 31 de diciembre de 2018**

(En balboas)

---

#### **3.6 Instrumentos financieros**

Políticas contables utilizadas a partir del 1 de octubre de 2018:

##### **3.6.1 Clasificación y medición – Activos financieros bajo NIIF 9**

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

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

##### **Valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCORI)**

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

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

Durante el reconocimiento inicial de inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidas a para negociar, la Compañía puede elegir irrevocablemente registrar los cambios subsecuentes en valor razonable como parte de las otras utilidades integrales. Esta elección se debe hacer sobre una base de instrumentos por instrumento.

##### **Valor razonable con cambios en resultados (VRRCR)**

Todos los otros activos financieros son medidos a su valor razonable con cambios en resultados.  
**Costo Amortizado (CA)**

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

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para obtener flujos de caja contractuales; y

Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de caja derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente

##### **3.6.2 Activos financieros**

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

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

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

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

**por el año terminado el 31 de diciembre de 2018**

(En balboas)

---

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

#### **3.6.3 Cuentas por cobrar**

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

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

#### **3.6.4 Deterioro de activos financieros**

Los activos financieros, excepto aquellos medidos al valor razonable con cambios en ganancia o pérdida, son medidos por indicador de deterioro al final del período en que se informa. Los activos financieros son considerados deteriorados cuando existe una evidencia que, como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo financiero, el flujo de efectivo futuro estimado de esa inversión haya sido afectado.

La evidencia objetiva de deterioro debería incluir:

- Dificultades financieras significativa del emisor o contraparte; o
- Incumplimiento de contrato, tal como atrasos u omisión de pagos de intereses o de capital; o
- Se torna probable que el prestatario caiga en bancarrota o en una reorganización financiera.
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Con respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 requiere un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, en oposición al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y sus cambios en estas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha en la que se presente el informe para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no se necesita que ocurra un evento crediticio antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

Los requerimientos relacionados con el deterioro aplican para activos financieros medidos a costo amortizado, y valor razonable con cambios en otros resultados integrales (VRCORI) cuyo modelo de negocio tenga por objetivo la recepción de flujos contractuales y/o venta (al igual que para cuentas por cobrar de arrendamientos, compromisos de préstamos y garantías financieras).

En concordancia con NIIF 9 estima la Pérdida Crediticia Esperada (PCE) con base en el valor presente de la diferencia entre flujos de efectivo contractuales y flujos de efectivo esperados del instrumento. El monto de PCE será actualizado en cada fecha de presentación para reflejar los cambios en el riesgo de crédito de la cartera desde el reconocimiento inicial.

Asimismo, se propone una distinción y valoración de pérdida crediticia más detallada y acorde con el riesgo de crédito inherente de los instrumentos. De esta manera, una evaluación del perfil de riesgo de crédito del

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

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

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

**por el año terminado el 31 de diciembre de 2018**

(En balboas)

---

instrumento determinara la clasificación de un instrumento en una etapa determinada, y consecuentemente un modelo de estimación de PCE específico:

**Etapas 1:** Instrumentos financieros que no se han deteriorado significativamente en su calidad de crédito desde su reconocimiento o que tienen bajo riesgo de crédito al final del periodo de reporte. La PCE será reconocida sobre un horizonte temporal a 12 meses y los ingresos por intereses sobre el importe bruto en libros del activo.

**Etapas 2:** Instrumentos financieros que han tenido un incremento significativo de riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial (salvo que tengas un riesgo creditico bajo al final de periodo informado) pero que no se encuentran en incumplimiento o deterioro. La PCE se reconocerá para el tiempo de vida del activo y los ingresos por intereses eran igualmente calculados sobre el importe bruto en libros del activo.

**Etapas 3:** Instrumentos que tengan evidencia objetiva de deterioro en el periodo informado. La PCE se reconocerá para el tiempo de vida del activo y los ingresos por intereses serán calculados sobre el importe neto en libros del activo.

A través del plan de implementación metodológico realizo las adopciones necesarias a la NIIF 9, incluyendo los cambios requeridos en su modelo de cálculo de provisiones, de forma tal que cumpla con los requisitos del deterioro y perdida esperada establecidos por la norma internacional.

### **Reversión de deterioro**

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

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

### **3.7 Adopción de la NIIF 9 Instrumento Financieros**

La adopción de la NIIF 9 requiere de la reclasificación y remediación de los activos financieros de la compañía basados en los modelos de negocios establecidos y en las características del flujo de efectivo contractual del activo financiero.

El modelo de negocio de la compañía para sus inversiones tiene como objetivo principal recibir flujos contractuales de principal e intereses y poder vender en cualquier momento por necesidades de liquidez o con el fin de optimizar el perfil de riesgo/retorno de un portafolio con base en las tasas de interés, los márgenes de riesgo, la duración actual y la meta definida.

Al 1 de octubre de 2018 con base en la evaluación efectuada por la compañía la clasificación y medición de los activos financieros mantenidos al 30 de septiembre de 2018, es la siguiente:

## Green Tower Properties, Inc.

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

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

Las cuentas por cobrar comerciales y depósitos bancarios que son clasificados como cuentas por cobrar comerciales y efectivo y equivalente de efectivo y medidos a costo amortizado bajo NIC 39 mantienen esta medición bajo NIIF 9.

La siguiente tabla proporciona una conciliación entre partidas individuales en el estado de situación financiera y categorías de instrumentos financieros:

	Valor en libros NIC 39 30 de septiembre 2018	Remediación	Valor en libros NIIF 9 01 de octubre 2018
<b>Activos</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,244,784	(2,255)	5,242,529
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	213,498	(45,008)	168,490
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	66,523	-	66,523
Otros activos	117,876,217	-	117,876,217
Total de activos	<u>123,401,022</u>	<u>(47,263)</u>	<u>123,353,759</u>
<b>Pasivos</b>			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	109,829	-	109,829
Bonos por pagar	53,361,902	-	53,361,902
Otros pasivos	4,315,624	-	4,315,624
Total de pasivos	<u>57,787,355</u>	<u>-</u>	<u>57,787,355</u>
<b>Patrimonio</b>			
Acciones comunes	12,000,000	-	12,000,000
Otras Reservas	-	(47,263)	(47,263)
Utilidades no distribuidas	53,613,667	-	53,613,667
Total de Patrimonio	<u>65,613,667</u>	<u>(47,263)</u>	<u>65,566,404</u>
Total de pasivos y patrimonio	<u>123,401,022</u>	<u>(47,263)</u>	<u>123,353,759</u>

### 3.8 Pasivos financieros

#### 3.8.1 Clasificación como deuda

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

#### Otros pasivos financieros

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.

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

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

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

**por el año terminado el 31 de diciembre de 2018**

(En balboas)

---

#### **3.8.2 Baja en cuentas de pasivos financieros**

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

### **3.9 Reconocimiento de ingresos y gastos**

#### **3.9.1 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.

#### **3.9.2 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.

### **3.10 Gastos**

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

### **3.11 Impuesto sobre la renta**

#### **3.11.1 Impuesto corriente**

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

#### **3.11.2 Impuesto diferido**

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

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

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

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

**por el año terminado el 31 de diciembre de 2018**

(En balboas)

---

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

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

##### **4.1 Riesgo de crédito**

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

Asimismo, para el caso del riesgo de crédito originado por cuentas por cobrar - comerciales, la Compañía diversifica sus deudores y ha establecido políticas para asegurarse que las ventas a crédito se realizan a clientes que tienen una adecuada historia crediticia o una trayectoria de ventas al contado con la Compañía. Se establecen plazos de pago específicos en función del análisis periódico de la capacidad de pago de los clientes. La compañía no tiene concentraciones importantes del riesgo crediticio

##### **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 31 de diciembre 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
<b>Diciembre 2018</b>					
<b>Activos financieros</b>					
Efectivo y equivalente de efectivo	2,945,523	-	-	-	2,945,523
Cuentas comerciales por cobrar	212,190	26,777	-	-	238,967
<b>Pasivos financieros</b>					
Bonos por pagar	2,000,000	2,000,000	6,000,000	42,500,000	52,500,000
<b>Posición neta</b>	<u>1,157,713</u>	<u>(1,973,223)</u>	<u>(6,000,000)</u>	<u>(42,500,000)</u>	<u>(49,315,510)</u>
	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
<b>Septiembre 2018</b>					
<b>Activos financieros</b>					
Efectivo y equivalente de efectivo	5,244,784	-	-	-	5,244,784
Cuentas comerciales por cobrar	229,473	10,497	-	-	239,970
<b>Pasivos financieros</b>					
Bonos por pagar	2,000,000	2,000,000	6,000,000	43,500,000	53,500,000
<b>Posición neta</b>	<u>3,474,257</u>	<u>(1,989,503)</u>	<u>(6,000,000)</u>	<u>(43,500,000)</u>	<u>(48,015,246)</u>

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 31 de diciembre 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
<b>Diciembre 2018</b>						
<b>Pasivos financieros</b>						
Bonos por pagar	52,500,000	75,423,144	5,073,336	4,964,370	14,163,678	51,221,760
Total de pasivos financieros	52,500,000	75,423,144	5,073,336	4,964,370	14,163,678	51,221,760
<b>Septiembre 2018</b>						
<b>Pasivos financieros</b>						
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

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
<b>Diciembre 2018</b>					
<b>Activos Financieros</b>					
Efectivo y equivalente de efectivo	2,945,523	-	-	-	2,945,523
Cuentas comerciales por cobrar	212,190	26,777	-	-	238,967
<b>Pasivos Financieros</b>					
Bonos por pagar, neto	2,000,000	2,000,000	2,000,000	42,500,000	52,500,000
Total	2,000,000	2,000,000	2,000,000	42,500,000	52,500,000
Total sensibilidad a tasa de interés	1,157,713	(1,973,223)	(2,000,000)	(42,500,000)	(49,315,510)

	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
<b>Septiembre 2018</b>					
<b>Activos Financieros</b>					
Efectivo y equivalente de efectivo	5,244,784	-	-	-	5,244,784
Cuentas comerciales por cobrar	229,473	10,497	-	-	239,970
<b>Pasivos Financieros</b>					
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)



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

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

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

**por el año terminado el 31 de diciembre de 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 y en la estructura de control interno de la organización.

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 31 de diciembre 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.

	Diciembre 2018		Septiembre 2018	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
<b>Activos financieros</b>				
Efectivo y equivalente de efectivo	2,945,523	2,945,523	5,244,784	5,244,784
Cuentas comerciales por cobrar	238,967	238,967	239,970	239,970
<b>Pasivos financieros</b>				
Bonos por pagar	52,500,000	52,018,256	53,500,000	54,266,911

#### Jerarquía del valor razonable

Diciembre 2018	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>Activos financieros</b>				
Efectivo y equivalente de efectivo	2,945,523	-	-	2,945,523
Cuentas comerciales por cobrar	238,967	-	-	238,967
Total de activos financieros	3,184,490	-	-	3,184,490
<b>Pasivos financieros</b>				
Bonos por pagar	52,018,256	-	52,018,256	-

**Green Tower Properties, Inc.**

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

**Notas a los estados financieros****por el año terminado el 31 de diciembre de 2018**

(En balboas)

Septiembre 2018	Jerarquía del valor razonable			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>Activos financieros</b>				
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
<b>Pasivos financieros</b>				
Bonos por pagar	54,266,911	-	54,266,911	-

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
	Diciembre 2018	Septiembre 2018		
<b>Propiedades de inversión</b>				
Propiedades de inversión	113,325,000	113,325,000	Nivel 3	Valor de apreciación según demanda

## Green Tower Properties, Inc.

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

### Notas a los estados financieros

por el año terminado el 31 de diciembre de 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:

	Diciembre 2018	Septiembre 2018
<b>Activos</b>		
Efectivo y equivalente de efectivo: (a)		
MMG Bank Corporation	<u>2,388,337</u>	<u>4,490,426</u>
Cuentas por cobrar relacionadas: (b)		
Emaphy Properties, S.A.	129,911	55,205
Upper East Development Corp.	-	11,318
	<u>129,911</u>	<u>66,523</u>
Otros activos: ( c )		
Upper East Development Corp.	<u>1,400,000</u>	<u>-</u>

(a) La Compañía mantiene depósitos 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

(c) Los otros activos corresponden a primer abono del contrato de promesa de compra y venta de locales comerciales y estacionamientos entre Green Tower Properties, Inc. y Upper East Development Cop., por un total de B/. 12,390,000

## Green Tower Properties, Inc.

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

### Notas a los estados financieros

por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(En balboas)

	31 de Diciembre 2018		31 de Diciembre 2017	
	Tres meses	Tres meses	Tres meses	Tres meses
<b>Ingresos por alquileres (d)</b>				
Morgan & Morgan	B/. 552,238	B/. 552,238	B/. 521,553	B/. 521,553
MMG Bank Corp.	61,972	61,972	62,172	62,172
MMG Trust, S.A.	20,088	20,088	20,083	20,083
Upper East Development Corp.	7,934	7,934	-	-
Fundación Eduardo Morgan	789	789	2,679	2,679
Iam Services Corp. S.A.	225	225	225	225
Althia Capital Advisors Inc.	225	225	-	-
	<u>B/. 643,471</u>	<u>B/. 643,471</u>	<u>B/. 606,712</u>	<u>B/. 606,712</u>

	31 de Diciembre 2018		31 de Diciembre 2017	
	Tres meses	Tres meses	Tres meses	Tres meses
<b>Gastos Administrativos ( e )</b>				
Morgan & Morgan	B/. 25,698	B/. 25,698	B/. 22,685	B/. 22,685
MMG Bank Corp.	6,875	6,875	6,875	6,875
	<u>B/. 32,573</u>	<u>B/. 32,573</u>	<u>B/. 29,560</u>	<u>B/. 29,560</u>

(d) Los ingresos corresponden a servicios de alquileres, avalados por contratos con vencimiento promedio a 10 años.

(e) Otros gastos corresponden a honorarios profesionales por servicios administrativos, legales, financieros

## 7. Efectivo y equivalente de efectivo

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

	Diciembre 2018	Septiembre 2018
Cuentas de ahorro	559,441	754,258
Cuentas corrientes	438,337	2,040,526
Depósitos a plazo (*)	1,950,000	2,450,000
Total	<u>2,947,778</u>	<u>5,244,784</u>
Menos:		
Efectivo restringido	99,143	99,143
Deterioro Instrumento financiero	2,255	
Efectivo y depósitos en bancos para propósitos del estado de flujos de efectivo	<u>2,846,380</u>	<u>5,145,641</u>

(\*) Al 30 de septiembre de 2018 la compañía mantenía 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.

## Green Tower Properties, Inc.

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

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

(\*) Al 31 de diciembre de 2018 la compañía mantiene plazos fijos por montos de B/. 1,250,000 con vencimiento el 3 de enero de 2019 y B/. 700,000 con vencimiento el 14 de febrero de 2019, ambos con una tasa de interés del 2.25%.

#### Garantía colateral:

Al 31 de diciembre 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.

#### 8. Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre se detalla a continuación:

	Diciembre 2018	Septiembre 2018
Comerciales	238,967	239,970
Provisión para cuentas incobrables	(71,480)	(26,472)
	<u>167,487</u>	<u>213,498</u>
	<u>167,487</u>	<u>213,498</u>

##### 8.1 Cuentas por cobrar comerciales

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

Al 31 de diciembre de 2018, las cuentas por cobrar comerciales se detallan a continuación:

	Diciembre 2018	Septiembre 2018
Corriente	75,336	63,509
61 a 90 días	-	8,774
Más de 90 días	163,631	167,687
	<u>238,967</u>	<u>239,970</u>

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

**Green Tower Properties, Inc.**

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

**Notas a los estados financieros****por el año terminado el 31 de diciembre de 2018**

(En balboas)

	Diciembre 2018	Septiembre 2018
91- 180 días	45,624	52,634
A más de 181 días	<u>118,007</u>	<u>115,053</u>
	<u>163,631</u>	<u>167,687</u>

La compañía mantiene acuerdo compromiso de garantía de bienes por B/. 183,324 sobre deuda de B/.99,532.

El movimiento de la provisión de cuentas incobrables es el siguiente:

	Diciembre 2018	Septiembre 2018
Saldo al inicio del año	26,472	-
Provisión del periodo	<u>45,008</u>	<u>26,472</u>
Saldo al final del año	<u>71,480</u>	<u>26,472</u>

La conciliación entre el saldo inicial y el final de la corrección de valor de pérdidas esperadas crediticias esperadas (PCE) por tipo de modelo de reserva, se muestra a continuación

	Diciembre 2018 (No auditado)	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3
Comerciales	<u>238,967</u>	<u>88,917</u>	<u>90,152</u>	<u>59,898</u>
	<u>238,967</u>	<u>88,917</u>	<u>90,152</u>	<u>59,898</u>

Etapa 1: La PCE será reconocida sobre un horizonte temporal a 12 meses y los ingresos por intereses sobre el importe bruto en libros del activo.

Etapa 2: La PCE se reconocerá para el tiempo de vida del activo y los ingresos por intereses eran igualmente calculados sobre el importe bruto en libros del activo.

Etapa 3: Instrumentos que tengan evidencia objetiva de deterioro en el periodo informado.

## Green Tower Properties, Inc.

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

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

#### 9. Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre la propiedad de inversión cuyo valor razonable es Nivel 3 se detalla a continuación:

	Diciembre 2018	Septiembre 2018
<b>Valor razonable</b>		
Propiedades de inversión terminadas	<u>113,325,000</u>	<u>113,325,000</u>
	Diciembre 2018	Septiembre 2018
Saldo al inicio del año	113,325,000	123,115,000
Adiciones	-	42,916
(Pérdida) ganancia en avalúo de propiedades	<u>-</u>	<u>(9,832,916)</u>
Saldo al final del año	<u>113,325,000</u>	<u>113,325,000</u>

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

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 31 de diciembre 2018, se obtuvo a través de un avalúo realizado en septiembre 2018 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 se ha clasificado como un valor razonable Nivel 3 sobre la base de la técnica de valoración y variables no observables significativas usadas, en apego a las Normas Internacionales de Valuación.

A continuación, se detallan las técnicas de valorización usadas para medir el valor razonable de las propiedades de inversión, así como las variables no observables significativas usadas.

##### Enfoque comparativo

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

##### Enfoque de capitalización de rentas - valor sobre la renta

Considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y se estima su valor a través de un proceso de capitalización. El valor sobre la renta corresponde al Ingreso Bruto Anual estimado



## Green Tower Properties, Inc.

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

### Notas a los estados financieros

por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(En balboas)

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.

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

## 10. Mobiliario, maquinaria y equipo

El mobiliario, maquinaria y equipo se detalla a continuación:

Diciembre 2018	Mobiliario	Maquinaria y equipo	Total
<b>Costo</b>			
Saldo al inicio del año	320,746	6,108,475	6,429,221
Adiciones	11,480	-	11,480
Saldo al final del año	332,226	6,108,475	6,440,701
<b>Depreciación acumulada</b>			
Saldo al inicio del año	141,960	1,922,383	2,064,343
Adiciones	18,860	101,808	120,668
Saldo al final del año	160,820	2,024,191	2,185,011
Valor en libros	171,406	4,084,284	4,255,690

**Green Tower Properties, Inc.**

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

**Notas a los estados financieros****por el año terminado el 31 de diciembre de 2018**

(En balboas)

<b>Septiembre 2018</b>	<b>Mobiliario</b>	<b>Maquinaria y equipo</b>	<b>Total</b>
<b>Costo</b>			
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
<b>Depreciación acumulada</b>			
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

**11. Otros activos**

Los otros activos al 31 de diciembre de 2018 se resumen a continuación:

	<b>Diciembre 2018</b>	<b>Septiembre 2018</b>
<b>Corrientes:</b>		
Impuesto sobre la renta estimado	77,277	120,223
Impuesto de inmueble anticipado	-	4,337
Gastos pagados por anticipados	68,310	1,260
Deposito garantía	23,690	23,690
	<u>169,277</u>	<u>149,510</u>
<b>No corrientes:</b>		
Adelanto a Compra de activo	1,400,000	-
Obras de arte	36,829	36,829
	<u>1,436,829</u>	<u>36,829</u>

## Green Tower Properties, Inc.

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

### Notas a los estados financieros

por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(En balboas)

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

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre 2018 se resumen a continuación:

	Diciembre 2018	Septiembre 2018
Cuentas comerciales por pagar	33,147	31,483
Servicios públicos por pagar	85,281	62,702
Honorarios por pagar	6,614	15,644
	<u>125,042</u>	<u>109,829</u>

#### 13. Bonos por pagar

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

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

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

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

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

Los bonos por pagar, se resumen a continuación:

**Green Tower Properties, Inc.**

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

**Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2018  
(En balboas)**

	<b>Diciembre 2018</b>	<b>Septiembre 2018</b>
Emisión pública - Serie A con tasa de interés de 6% y vencimiento en septiembre 2027	37,500,000	38,500,000
Emisión pública - Serie B con tasa de interés de 6.25% y vencimiento en septiembre 2027	15,000,000	15,000,000
<b>Total de bonos por pagar</b>	<b>52,500,000</b>	<b>53,500,000</b>
Más:		
Ingreso diferido por prima	116,863	120,202
Menos:		
Costo de emisión de deuda	251,125	258,300
	<u>52,365,738</u>	<u>53,361,902</u>
Porción corriente	1,984,656	1,984,656
Porción no corriente	50,381,082	51,377,246
	<u>52,365,738</u>	<u>53,361,902</u>

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

	<b>Diciembre 2018</b>	<b>Septiembre 2018</b>
Año 2018	2,000,000	2,000,000
Año 2019	2,000,000	2,000,000
Año 2020	2,000,000	2,000,000
Año 2021	2,000,000	2,000,000
Año 2022	2,000,000	2,000,000
Más de 5 años	42,500,000	43,500,000
<b>Total de pagos futuros</b>	<b>52,500,000</b>	<b>53,500,000</b>

## Green Tower Properties, Inc.

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

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

#### 14. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos al 31 de diciembre de 2018 se resume a continuación:

	Diciembre 2018	Septiembre 2018
Intereses de bonos por pagar	-	818,548
Adelantos de clientes	100	-
Impuestos de ITBMS por pagar	53,257	32,751
	<u>53,357</u>	<u>851,299</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.

#### 16. Otros gastos

Al 31 de diciembre de 2018, los otros gastos se resumen a continuación:

	31 de diciembre 2018		31 de diciembre 2017	
	Tres Meses	Tres Meses	Tres Meses	Tres Meses
Reparaciones y mantenimiento	312,480	312,480	215,957	215,957
Honorarios profesionales	78,989	78,989	70,213	70,213
Electricidad	26,244	26,244	14,925	14,925
Incentivos	12,500	12,500	9,500	9,500
Aseo y limpieza	10,450	10,450	5,600	5,600
Atenciones y cortesías	6,955	6,955	-	-
Impuestos	4,337	4,337	6,871	6,871
Teléfono, cable e internet	1,397	1,397	209	209
Suscripciones y membresías	1,296	1,296	-	-
Accesorios y útiles de oficina	1,269	1,269	10	10
Certificaciones y Registro Público	176	176	48	48
Viáticos	-	-	40	40
	<u>456,093</u>	<u>456,093</u>	<u>323,373</u>	<u>323,373</u>

## Green Tower Properties, Inc.

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

### Notas a los estados financieros

por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(En balboas)

#### 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 de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

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

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

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

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

	Diciembre 2018	Diciembre 2017
Corriente	42,948	12,158
	<u>42,948</u>	<u>12,158</u>

**Green Tower Properties, Inc.**

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

**Notas a los estados financieros****por el año terminado el 31 de diciembre de 2018**

(En balboas)

Cálculo de impuesto causado por renta presuntiva

	Diciembre 2018	Diciembre 2017
<b>Método tradicional</b>		
Ganancia financiera antes de impuesto sobre la renta	901,757	579,664
Menos:		
Depreciación del edificio método de costo	(545,896)	(544,363)
Ingresos exentos	(19,448)	(5,579)
Beneficio de arrastre de pérdida	(171,795)	-
Más: costos y gastos no deducibles	7,175	18,909
	<u>171,793</u>	<u>48,631</u>
Ganancia (pérdida) neta		
Impuesto causado	<u>42,948</u>	<u>12,158</u>

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

	Diciembre 2018	Septiembre 2018
Impuesto diferido pasivo, al inicio del año	3,464,325	3,765,200
Más:		
Propiedades de inversión revaluadas	-	(293,700)
Diferencias temporales por gastos diferidos	-	(7,175)
	<u>3,464,325</u>	<u>3,464,325</u>
Impuesto diferido pasivo, al final del año		

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.

**Green Tower Properties, Inc.**

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

**Notas a los estados financieros**

**por el año terminado el 31 de diciembre de 2018**

(En balboas)

---

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

**18. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros de Green Tower Properties, Inc., por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, fueron aprobados por la Junta Directiva de la Compañía el 26 de Febrero de 2019.

\*\*\*\*\*



Panamá, 30 de Enero de 2019

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 31 de Diciembre 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	152,497.57	N/A	
Cuenta de Ahorros	50-333-00722-1	1	270,044.30	N/A	
Cuenta de Ahorros	50-333-00721-5	1	136,899.08	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
<b>Total</b>			<b>141,924,440.95</b>		

*AK*

51

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	Marmila Investments, S.A.	30/01/2019
Green Tower Properties Inc.	471492	Acino Latino-Americana, S.A.	15/03/2020
Green Tower Properties Inc.	471496	Productos Roche (Panama), S.A.	01/02/2021
Green Tower Properties Inc.	471501	MMG Bank Corporation (piso 21)	15/12/2025
Green Tower Properties Inc.	471491	Novo Nordisk Panamá, S.A.	03/02/2021
Green Tower Properties Inc.	471497, 471481, 471480	Huawei Techonologies Panamá, S.A.	08/07/2022
Green Tower Properties Inc.	471478	Salón de Estética y Belleza Costa Del Este, S.A.	01/04/2022
Green Tower Properties Inc.	471492	Coworkings, S.A.	18/09/2021
Green Tower Properties Inc.	471493	CIFI	18/07/2021
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
Green Tower Properties Inc.	471493	Alcon Centroamerica,S.A.	22/08/2023
Green Tower Properties Inc.	471478	Upper East Development Corp.	01/06/2021
Green Tower Properties Inc.	471493	Novartis Pharma (Logistics), Inc.	23/08/2023

- 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:

abr-18	sep-18	dic-18
264%	268%	269%

Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente,

**GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**



Yuriko Uno  
Gerente Sr. de Operaciones Fiduciarias



Dayana Véga  
VP de Fideicomisos

JT

PK

Panamá, 16 de enero de 2019

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

  
Zayuris Olmos  
Oficial Jr. de Fideicomiso

Panamá, 12 de Diciembre de 2018.

Señor (a)  
Green Tower Properties Corp.  
Ciudad.-

**Ref.: Fideicomiso GTIA-132-13**

Estimado Señor (a):

Sean nuestras primeras líneas portadora de un cordial saludo.

Por medio de la presente GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP., sociedad organizada a las leyes de la República de Panamá y con licencia fiduciaria No. 4-96 de 16 de febrero de 1996 en calidad de fiduciario y en cumplimiento a nuestra obligación de rendir cuenta, le presentamos adjuntos los siguientes informes financieros de los Bienes Administrados en Fideicomiso al 30 de Noviembre 2018:

- Estado de Situación (no auditado)
- Estado de Resultado (no auditado)
- Informe de variación del Fideicomiso
- Detalle de Bienes

Esta información se considerará correcta si dentro de los 90 días siguientes a la fecha de esta confirmación, no se nos informa lo contrario.

Sin otro particular,

Atentamente,  
**GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**



**Miguel Pedreschi**  
Gerente Sr. Operaciones Subsidiarias



**Aurelia Peña**  
Oficial de Contabilidad de Fideicomiso

Global Financial Funds Corp  
GTIA-132-13 / Green Tower Properties Inc.

**ESTADO DE SITUACIÓN**

30 de Noviembre de 2018

Expresado En Dolar Americano

**ACTIVO**

**Activos Circulante**

Cuentas De Ahorro Global Bank

1,343,238.85

**Total Activos Circulante**

1,343,238.85

**Total Activo**

1,343,238.85

**PASIVO Y PATRIMONIO**

**Patrimonio**

**Capital**

Patrimonio o Capital

959,263.83

Aportes/Retiros al Patrimonio

364,289.62

Utilidad Retenidas

17,722.49

Ganancia (Pérdida) Neta

1,962.91

**Total Patrimonio**

1,343,238.85

**Total Pasivo y Patrimonio**

1,343,238.85

**ORDEN (ACTIVO)**

Hipotecas Bienes Inmuebles

141,365,000.00

**Total Orden (Activo)**

141,365,000.00

**ORDEN (PASIVO)**

Contra Cuenta hipotecas Bienes Inmuebles

-141,365,000.00

**Total Orden (Pasivo)**

-141,365,000.00

**Total Orden**

0.00

JT

DM

Global Financial Funds Corp  
GTIA-132-13 / Green Tower Properties Inc.

**ESTADO DE RESULTADO**

30 de Noviembre de 2018

Expresado En Dolar Americano

	Mes Corriente	Acumulado
<b>INGRESOS</b>		
Intereses En Cuenta De Ahorro	304.15	1,962.91
<b>Total de Ingresos</b>	<b>304.15</b>	<b>1,962.91</b>
<b>GASTOS</b>		
<b>Total de Gastos</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Ganancia o (Pérdida) Neta</b>	<b>304.15</b>	<b>1,962.91</b>

JT

DM

Global Financial Funds Corp  
 GTIA-132-13 / Green Tower Properties Inc.  
 RESUMEN DEL MAYOR  
 30 de Noviembre de 2018  
 Expresado En Dolar Americano

No. Cuenta	Nombre de la cuenta	Balance Inicial	Débito	Crédito	Variación	Balance final
710101120001	Cuentas De Ahorro Global	684,604.56	660,988.29	2,354.00	658,634.29	1,343,238.85
710401110003	Intereses Por Cobrar Cta.	0.00	304.15	304.15	0.00	0.00
730101110001	Patrimonio O Capital	-959,263.83	0.00	0.00	0.00	-959,263.83
730101110002	Aportes/retiros Al Patrimonio	294,040.52	2,354.00	660,684.14	-658,330.14	-364,289.62
730101110004	Utilidad Retenidas	-17,722.49	0.00	0.00	0.00	-17,722.49
740201110002	Intereses En Cuenta De	-1,658.76	0.00	304.15	-304.15	-1,962.91
760301110002	Hipotecas Bienes Inmuebles	141,365,000.00	0.00	0.00	0.00	141,365,000.00
770301110002	Contra Cuenta Hipotecas	-141,365,000.00	0.00	0.00	0.00	-141,365,000.00
<b>Total</b>		<b>0.00</b>	<b>663,646.44</b>	<b>663,646.44</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

JT

DM



**GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**  
**DETALLE DE BIENES EN FIDEICOMISO**

AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2018

**GTIA-132-13 Green Tower Properties Corp.**

Tipo de Garantía	No. Operación	Cantidad	Saldo / Valor de Mercado	Avaluadora	Fecha del Avalúo
Cuenta de Ahorros	50-333-00720-9	1	812,799.01	N/A	
Cuenta de Ahorros	50-333-00722-1	1	269,940.45	N/A	
Cuenta de Ahorros	50-333-00721-5	1	260,499.39	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
<b>Total</b>			<b>142,708,238.85</b>		

JT

DM