

GREEN TOWER PROPERTIES INC.

Ruc: 699126-1-468330 DV. 17



Panamá 30 Noviembre 2018

Bolsa de Valores de Panamá

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

1. Formulario IN-T (Informe de trimestre 30 Septiembre 2018).
2. Estados Financieros al 30 Septiembre 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 be 'Juan Tejeira Levy', written over a large, light-colored scribble or watermark.

Juan Tejeira Levy

REPUBLICA DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORESFORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACION
TRIMESTRALTrimestre terminado al 30 de septiembre de 2018RAZON SOCIAL DEL EMISOR: **GREEN TOWER PROPERTIES INC**

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

VALORES QUE HA REGISTRADO: **BONOS INMOBILIARIOS**

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONA DE CONTACTO: **DIANA MORGAN BOYD**

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

JT

Dm

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

Para el trimestre al 30 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 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 1.92 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\$2,514,091; 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. Igualmente para el periodo los pasivos a largo plazo pasaron de US\$3,765,200 al 30 de septiembre de 2017 a US\$54,377,246 al 31 de septiembre de 2018.

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 utilidad (déficit) 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, producto de aumento en alquileres por \$344,530

Los gastos del emisor están dados principalmente por reparación y mantenimiento de US\$993,456 para el periodo al 30 de septiembre de 2018 como de gastos de honorarios profesionales por US\$265,010 para el periodo. 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 2018.

Para el periodo al 31 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 \$3,021,610.

D. Análisis de perspectivas

Se proyecta un crecimiento de la economía panameña para el 2018 de entre un 5% a 5.5%, según afirman la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), la Cámara de Comercio e Industrias de Panamá y varios economistas locales.

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

II. HECHOS O CAMBIOS DE IMPORTANCIA

A. Contratos de Arrendamiento

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

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

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

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

**II PARTE
RESUMEN FINANCIERO**

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

BALANCE GENERAL	Trimestre al 30 Sept de 2018	Año Terminado Sept 2017
Activo Circulante	5,674,315	3,145,518
Activos Totales	123,401,022	131,279,952
Pasivo Circulante	2,945,784	54,619,007
Deuda a Largo Plazo	54,841,571	3,765,200
Acciones Preferidas	0	0
Capital Pagado	12,000,000	12,000,000
Utilidades Retenidas	53,613,667	60,895,745
Patrimonio Total	65,613,667	72,895,745
RAZONES FINANCIERAS:		
Deuda Fin / Patrimonio	0.83	0.06
Deuda Total / Capital Pagado	4.81	4.87
Deuda Total/Patrimonio	0.88	0.80
Capital de Trabajo	2,728,531	-51,473,489
Razón Corriente	1.92	0.06

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Trimestre al 30 Sept de 2018	Trimestre 30 Sept de 2017
Ventas o Ingresos Totales	7,426,840	7,082,310
Margen Operativo	-98%	42%
Gastos Generales y Administrativos	1,398,306	1,316,291
Costos Financieros	3,278,071	2,907,306
Utilidad o Pérdida Neta	-7,281,893	3,021,610
Acciones emitidas y en circulación	120,000	120,000
Utilidad o Pérdida por Acción	-60.68	25.18
Depreciación y Amortización	467,518	440,184
Utilidades o pérdidas no recurrentes	0	0

**III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS**

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

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

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

**V PARTE
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

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

**VI PARTE
DIVULGACIÓN**

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

FIRMA(S)


Diana Morgan Boyd
Apoderada

Green Tower Properties, Inc.

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

Informe del Contador Público Autorizado y Estados Financieros Interinos (No Auditados) al cuarto trimestre del período terminado al 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"

Green Tower Properties, Inc.

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

Informe del Contador y Estados Financieros 2018

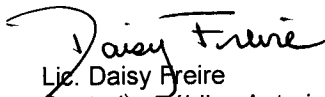
Contenido	Páginas
Informe del Contador	1
Estado de situación financiera	2
Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 - 28

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

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

Hemos revisado los estados financieros interinos de Green Tower Properties, Inc. (el Emisor), los cuales comprenden: el estado de situación financiera al 30 de septiembre 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 doce meses terminados en esa fecha, así como un resumen de las principales políticas contables.

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


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

27 de noviembre de 2018
Panamá, República de Panamá

Green Tower Properties, Inc.

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

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

(En balboas)

	Notas	2018	2017
		30 de Septiembre (No Auditado)	30 de Septiembre (Auditado)
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 Holdings Inc.)

Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral**Por el año terminado el 30 de septiembre de 2018**

(En balboas)

	Notas	Al 30 de Septiembre 2018		Al 30 de Septiembre 2017	
		Tres meses (No Auditado)	Doce Meses (No Auditado)	Tres meses (Auditado)	Doce Meses (Auditado)
Ingresos por alquileres	6	1,806,253	7,366,412	1,839,033	7,075,475
Otros ingresos		38,772	60,428	1,747	6,835
Gastos por depreciación	10	(118,203)	(467,518)	(111,667)	(440,184)
Costos financieros		(819,353)	(3,278,071)	(710,990)	(2,907,306)
Otros gastos	6, 16	(405,384)	(1,398,306)	(473,867)	(1,316,291)
Ganancia Operativa		502,085	2,282,945	544,256	2,418,529
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión		(9,832,916)	(9,832,916)	2,477,343	2,477,343
(Pérdida) Ganancia antes del impuesto sobre la renta		(9,330,831)	(7,549,971)	3,021,599	4,895,872
Impuesto sobre la renta:					
Corriente		3,766	(32,797)	31,341	(406)
Diferido		300,875	300,875	(1,873,856)	(1,873,856)
Total de impuesto sobre la renta		304,641	268,078	(1,842,515)	(1,874,262)
(Pérdida) Ganancia del año		(9,026,190)	(7,281,893)	1,179,084	3,021,610

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Estado de cambios en el patrimonio**Por el año terminado el 30 de septiembre de 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	<u>12,000,000</u>	<u>53,613,667</u>	<u>65,613,667</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 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	16	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	16	(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	8	(89,951)	(43,358)
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar partes relacionadas	6	6,051	(72,574)
Disminución (aumento) en otros activos	11	301,022	(279,861)
Aumento (Disminución) en cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	12	1,389	(23,196)
Aumento en otros pasivos	14	128,366	691,351
Efectivo proveniente de las actividades de operación		6,302,740	6,076,508
Intereses pagados		(3,278,071)	(2,907,306)
Impuesto sobre la renta pagado	16	(32,797)	(406)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		2,991,872	3,168,796
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		(151,007)	(230,723)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Emisión (redención) de bonos por pagar	13	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		(425,917)	(1,723,144)
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	2,730,693	1,515,764
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	6,7	5,145,641	2,730,693

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.)

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.

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

Green Tower Properties, Inc.

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

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

(En balboas)

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

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

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

Fase 2: Metodología de deterioro

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

Fase 3: Contabilidad de cobertura

Los requerimientos generales de contabilidad de cobertura de la NIIF 9 mantienen los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura incluidas en la NIC 39. No obstante, los tipos de transacciones ideales para la contabilidad de cobertura ahora son mucho más flexibles, en especial, al ampliar los tipos de instrumentos que

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2018

(En balboas)

se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de elementos no financieros ideales para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. Se han añadido muchos más requerimientos de revelación sobre las actividades de gestión de riesgo de la entidad.

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

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

NIIF 15 - Ingresos de contratos con los clientes

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

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

NIIF 16 – Arrendamientos

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

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.

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:

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2018

(En balboas)

- 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.

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 Holdings 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 incurrén.

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 la reconoce en resultados.

3.5 Propiedades de inversión

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

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

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

3.6 Pasivos financieros

Clasificación como deuda

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

DM

D.F.

Green Tower Properties, Inc.

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

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

Pasivos financieros

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

Baja en cuentas de pasivos financieros

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

3.7 Reconocimiento de ingresos y gastos

3.7.1 Ingresos por alquiler

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

Los alquileres se reconocen por el método de devengado.

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 Holdings 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 de que suficiente renta gravable esté disponible para permitir que toda o parte del activo sea recuperable.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son calculados a la tasa de impuesto que se espera apliquen al período en el cual el pasivo se liquide o el activo se realice, en base a la tasa impositiva (y leyes fiscales) que esté vigente o sustantivamente 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.

DM

D.F.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2018

(En balboas)

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.

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)	-	-	-	(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 Holdings Inc.)

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

(En balboas)

Septiembre 2018	Valor en libros	Flujos no descontados	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros						
Bonos por pagar	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
Septiembre 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.

2018	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
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, 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)
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, neto	49,000,000	-	-	-	49,000,000
Total	49,000,000	-	-	-	49,000,000
Total sensibilidad a tasa de interés	(46,156,832)	-	-	-	(46,155,573)

Green Tower Properties, Inc.

(Entidad 100% subsidiaria de Morymor Real Estate Holdings 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

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

La NIIF 13 especifica una jerarquía de las técnicas de valuación en base a si la información incluida a esas técnicas de valuación es observable o no observable. La información observable refleja datos del mercado obtenidos de fuentes independientes; la información no observable refleja los supuestos de mercado de la Compañía. Estos dos tipos de información han creado la siguiente jerarquía de valor razonable:

- Nivel 1 - Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2 - Los datos de entrada son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para activos o pasivos directa o indirectamente idénticos o similares en mercados que no son activos.
- Nivel 3 - Los datos de entrada son datos no observables para el activo o pasivo.

5.1.2.1 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.

DM

D.F.

Green Tower Properties, Inc.

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

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

	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
Bonos por pagar	53,500,000	54,266,911	49,000,000	49,091,634

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

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

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

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2018

(En balboas)

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

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

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

6. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

	2018	2017
Activos		
Efectivo y equivalente de efectivo:		
MMG Bank Corporation	<u>4,490,426</u>	<u>114,675</u>
Cuentas por cobrar relacionadas:		
Emaphy Properties, S.A.	55,205	72,574
Upper East Development Corp.	<u>11,318</u>	<u>-</u>
	<u>66,523</u>	<u>72,574</u>
Otros Activos:		
MMG Bank Corporation	<u>-</u>	<u>275,000</u>
Pasivos		
Cuentas por pagar relacionadas:		
Morymor Real Estates Holdings, Inc.	<u>-</u>	<u>4,787,634</u>

Al 30 de septiembre de 2018, las cuentas por cobrar con partes relacionadas son producto de servicios administrativos y alquileres.

JM

D.F.

Green Tower Properties, Inc.

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

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

(En balboas)

	30 de Septiembre 2018		30 de Septiembre de 2017	
	<u>Tres meses</u>	<u>Doce meses</u>	<u>Tres meses</u>	<u>Doce meses</u>
Ingresos por alquileres				
Morgan & Morgan	B/. 523,492	B/. 2,093,967	B/. 523,451	B/. 2,092,745
MMG Bank Corp.	61,972	247,887	61,972	249,762
MMG Trust, S.A.	20,087	80,345	20,538	82,152
Fundación Eduardo Morgan	737	2,949	326	2,364
Iam Services Corp. S.A.	225	900	225	900
Upper East Development Corp.	10,578	10,578	-	-
	<u>B/. 617,091</u>	<u>B/. 2,436,626</u>	<u>B/. 606,512</u>	<u>B/. 2,427,923</u>

	30 de Septiembre 2018		30 de Septiembre de 2017	
	<u>Tres meses</u>	<u>Doce meses</u>	<u>Tres meses</u>	<u>Doce meses</u>
Gastos Administrativos				
Morgan & Morgan	B/. 19,996	B/. 92,055	B/. 53,750	B/. 113,775
MMG Bank Corp.	6,875	27,500	59,320	59,320
	<u>B/. 26,871</u>	<u>B/. 119,555</u>	<u>B/. 113,070</u>	<u>B/. 173,095</u>

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	<u>5,244,784</u>	<u>2,730,693</u>
Menos:		
Efectivo restringido	<u>99,143</u>	<u>-</u>
Efectivo y depósitos en bancos para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo	<u>5,145,641</u>	<u>2,730,693</u>

(*) La Compañía mantiene un depósito a plazo fijo por un monto de B/.2,450,000 con una tasa de interés del 1.75%, emitido el 6 de julio de 2018 con fecha de vencimiento 4 de octubre de 2018.

Green Tower Properties, Inc.

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

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

Garantía colateral:

Al 30 de septiembre de 2018 la Compañía mantiene fondos pignorados 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 7 de noviembre de 2022.

8. Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

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

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

8.1 Cuentas por cobrar comerciales

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

Al 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	167,687	32,985
	<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	115,053	23,965
	<u>167,687</u>	<u>32,985</u>

Green Tower Properties, Inc.

(Entidad 100% subsidiaria de Morymor Real Estate Holdings 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	<u>26,472</u>	<u>-</u>

9. Propiedades de inversión

	2018	2017
Valor razonable		
Propiedades de inversión terminadas	<u>113,325,000</u>	<u>123,115,000</u>

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

9.1 Medición del valor razonable de las propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 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.

DM

D.F.

Green Tower Properties, Inc.

(Entidad 100% subsidiaria de Morymor Real Estate Holdings 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 Holdings 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	Mobiliario	Maquinaria y equipo	Total
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 Holdings 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
Corriente:		
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
Depósitos de Garantía	23,690	23,690
	<u>149,510</u>	<u>192,232</u>
No corriente:		
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.

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:

DM

D.F.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2018

(En balboas)

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

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

El cumplimiento de las obligaciones derivadas de los bonos estará respaldado por el crédito general del emisor. El emisor garantiza las obligaciones derivadas de los bonos mediante la constitución de un Fideicomiso de garantía. Los bonos del fideicomiso incluirán: (i) derechos hipotecarios y anticréticos sobre bienes inmuebles que formen parte de la torre MMG Tower; (ii) cánones de arrendamiento que el emisor reciba y/o tenga derecho a recibir; (iii) Cesión de las pólizas de seguro de incendio de inmueble; (iv) derecho a recibir el 100% de los flujos provenientes de la venta de Bienes 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 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	98,000,000
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 Holdings 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 se resume a continuación:

	2018	2017
Pasivos corrientes:		
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.

Green Tower Properties, Inc.

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

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

(En balboas)

16. Gastos Generales y Administrativos

Al 30 de septiembre, los gastos generales y administrativos estaban compuestos de la siguiente manera:

	30 de Septiembre 2018		30 de Septiembre 2017	
	Tres meses	Doce meses	Tres meses	Doce meses
Reparación y mantenimiento	B/. 295,545	993,456	B/. 260,785	796,954
Honorarios profesionales	74,371	265,010	155,086	312,170
Electricidad	(7,357)	41,727	6,293	112,942
Aseo y limpieza	14,050	39,450	9,322	22,414
Reserva para cuentas incobrables	26,471	26,471	-	-
Impuestos	-	15,877	-	15,699
Incentivos	-	9,500	-	8,800
Teléfono	1,791	5,377	65	201
Atenciones	308	610	2,067	3,252
Certificaciones y Registro Público	99	476	149	748
Útiles de oficina	93	243	194	383
Viáticos	-	80	80	1,595
Seguros	14	29	-	310
Publicidad	-	-	1,697	1,697
Pérdida en venta y decarte de activo	-	-	38,127	38,127
Courier	-	-	-	998
	<u>B/. 405,384</u>	<u>B/ 1,398,306</u>	<u>B/. 473,866</u>	<u>B/ 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.

DM

D.F.

Green Tower Properties, Inc.

(Entidad 100% subsidiaria de Morymor Real Estate Holdings 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, planea solicitar la no aplicación del cálculo alternativo del impuesto sobre la renta (CAIR) a la Dirección General de Ingresos, según Parágrafo 1 del Artículo No.699 del Código Fiscal para el año fiscal terminado el 30 de septiembre, por lo cual no ha efectuado el registro del impuesto por el método del CAIR y ha estimado impuesto sobre la renta por el método tradicional en B/.32,797.

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>

Cálculo de impuesto causado por renta presuntiva

	2018	2017
Método tradicional		
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	62,933	48,989
	<u>131,186</u>	<u>1,624</u>
Ganancia (pérdida) neta		
Impuesto causado	<u>32,797</u>	<u>406</u>

Green Tower Properties, Inc.

(Entidad 100% subsidiaria de Morymor Real Estate Holdings 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 inversion revaluadas	(293,700)	1,802,106
Diferencias temporales por gastos diferidos	(7,175)	71,750
	<hr/>	<hr/>
Impuesto diferido pasivo, al final del año	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. 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 27 de noviembre de 2018.

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 MV No.428-17 de 8 de agosto de 2017, certifica al 30 de Septiembre de 2018, la siguiente información a saber:

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		

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 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%

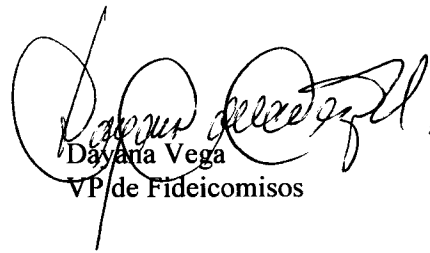
Sin otro particular, nos despedimos

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

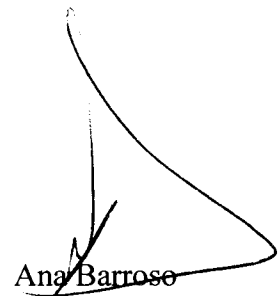
Estimados señores:

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.


Xochilt Fernández
Subgerente de Fideicomisos


Ana Barroso
Oficial Senior de Fideicomiso

Panamá, 09 de Noviembre 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 31 de Octubre 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.



Yuriko Uno
Gerente Sr. Operaciones Fideicomiso



Aurelia Peña
Oficial de Contabilidad de Fideicomiso

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

ESTADO DE SITUACIÓN

31 de Octubre de 2018

Expresado En Dolar Americano

ACTIVO

Activos Circulante

Cuentas De Ahorro Global Bank

684,604.56

Total Activos Circulante

684,604.56

Total Activo

684,604.56

PASIVO Y PATRIMONIO

Patrimonio

Capital

Patrimonio o Capital

959,263.83

Aportes/Retiros al Patrimonio

-294,040.52

Utilidad Retenidas

17,722.49

Ganancia (Pérdida) Neta

1,658.76

Total Patrimonio

684,604.56

Total Pasivo y Patrimonio

684,604.56

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

DM

Global Financial Funds Corp
GTIA-132-13 / Green Tower Properties Inc.
ESTADO DE RESULTADO
31 de Octubre de 2018
Expresado En Dolar Americano

	Mes Corriente	Acumulado
INGRESOS		
Intereses En Cuenta De Ahorro	343.79	1,658.76
Total de Ingresos	<u>343.79</u>	<u>1,658.76</u>
GASTOS		
Total de Gastos	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
Ganancia o (Pérdida) Neta	<u><u>343.79</u></u>	<u><u>1,658.76</u></u>

DM

31 de Octubre de 2018

Expresado En Dolar Americano

No. Cuenta	Nombre de la cuenta	Balance Inicial	Débito	Crédito	Variación	Balance final
710101110006	Cuenta Transitoria	0.00	11,009.98	11,009.98	0.00	0.00
710101120001	Cuentas De Ahorro Global	754,257.96	666,651.84	736,305.24	-69,653.40	684,604.56
710401110003	Intereses Por Cobrar Cta.	0.00	343.79	343.79	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	224,043.33	725,295.26	655,298.07	69,997.19	294,040.52
730101110004	Utilidad Retenidas	-17,722.49	0.00	0.00	0.00	-17,722.49
740201110002	Intereses En Cuenta De	-1,314.97	0.00	343.79	-343.79	-1,658.76
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
Total		0.00	1,403,300.87	1,403,300.87	0.00	0.00

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.
DETALLE DE BIENES EN FIDEICOMISO

AL 31 DE OCTUBRE DE 2018

GTIA-132-13 Green Tower Properties Corp.

Tipo de Garantía	No. Operación	Cantidad	Saldo / Valor de Mercado	Avaliadores	Fecha del Avalúo
Cuenta de Ahorros	50-333-00720-9	1	154,363.30	N/A	
Cuenta de Ahorros	50-333-00722-1	1	269,839.97	N/A	
Cuenta de Ahorros	50-333-00721-5	1	260,401.29	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			142,049,604.56		

DM