

GREEN TOWER PROPERTIES INC.

Ruc: 699126-1-468330 DV. 17



Panamá 30 diciembre 2019

Bolsa de Valores de Panama

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

1. Formulario IN-A (Informe anual año Octubre 2018 a Septiembre 2019).
2. Estados Financieros al 30 septiembre 2019 de Green Tower Properties Inc.
3. Estados Financieros al 30 septiembre 2019 del Fiduciario Global Financial Funds.
4. Declaración Jurada
5. Certificación del Fiduciario
6. Cobertura del Servicio de la Deuda

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

Atentamente,

Juan Tejeira Levy

REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES

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

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

FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACION
ANUAL

Año terminado al 30 de septiembre de 2019

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

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: *GREEN TOWER PROPERTIES INC*

VALORES QUE HA REGISTRADO: *BONOS INMOBILIARIOS*

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

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

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

PERSONA DE CONTACTO *DIANA MORGAN BOYD*

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

I PARTE

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

I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

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

Las principales características del MMG Tower son:

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

JT

DM

B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

El Pacto Social del Emisor incluye las siguientes características:

Contratos con Partes Relacionadas

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

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

Derechos de Voto

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

Derechos de los Tenedores de Acciones

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

Asambleas de Accionistas

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

Otros Derechos

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

Estatutos

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

Modificación de Capital

No existen condiciones en el Pacto Social referentes a la modificación del capital.

De acuerdo a la Escritura Pública No. 9,550 del 03 de Julio de 2013, se protocolizó el Acta de Junta de Accionistas del Emisor por la cual se aumenta el Capital de la Sociedad.

C. Descripción del Negocio

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

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

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

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

JT

DM

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Para el trimestre al 30 septiembre 2019, 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\$122,233,044 al 30 de septiembre de 2019 debido principalmente a disminución en efectivo.

El principal activo del Emisor constituyó el rubro de propiedad de inversión que asciende a US\$113,325,000 al 30 de septiembre de 2019 o 93% del total de activos a dicha fecha.

El Índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) del Emisor es de 0.53 veces al 30 de septiembre de 2019, 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 una disminución ubicándose por los US\$936,819 al 30 de septiembre de 2019, cuando para el cierre a septiembre 2018 era por US\$5,244,784; lo que le representó una disminución del 82%.

B. Recursos de Capital

El total de pasivos, que al 30 de septiembre de 2019 era de US\$54,507,276 que financió el 45% de los activos del Emisor, mientras que el patrimonio US\$67,725,768 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 0.80 veces al 30 de septiembre de 2019. Igualmente para el periodo los pasivos a largo plazo pasaron de US\$54,841,571 al 30 de septiembre de 2018 a US\$52,349,740 al 30 de septiembre de 2019.

El patrimonio por US\$67,725,768 al 30 de septiembre de 2019, 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\$7,426,840 al corte del 30 de septiembre de 2018 a \$7,822,287 al corte del 30 de septiembre de 2019, producto de aumento en alquileres por \$395,447.

Los gastos del emisor están dados principalmente por reparación y mantenimiento de US\$1,174,341 para el periodo al 30 de septiembre de 2019 como de gastos de honorarios profesionales por US\$326,776 para el periodo. En total los gastos generales y administrativos al corte del 30 de septiembre 2019 fueron por un total de US\$1,653,036 aumentando frente a los gastos por US\$1,398,306 que evidenciaba a 30 de septiembre de 2018.

Para el periodo al 30 de septiembre de 2019, el Emisor presenta una ganancia por US\$2,441,388 contrario a las pérdidas reflejadas para el corte al 30 de septiembre de 2018 por -\$7,281,893; por la disminución en valor de mercado de la propiedad de inversión.

D. Análisis de perspectivas

Se proyecta un crecimiento de la economía panameña para el 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.

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

Luis Roberto Vallee Colomb - Director – Tesorero(a)

Nacionalidad: Panameña
 Fecha de nacimiento: 8 de agosto de 1951
 Domicilio comercial: Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, Edificio MMG
 Apartado postal: 0832-02453 World Trade Center
 Correo electrónico: vallee@morimor.com
 Teléfono: (507) 265-7777
 Fax: (507) 265-7700

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

2. Empleados de Importancia

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

3. Asesores Legales

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

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

4. Auditores

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

Al 30 de Septiembre de 2019, el Emisor mantiene saldos y transacciones con compañías relacionadas las cuales se detallan a continuación:

	30 de septiembre 2019	30 de septiembre 2018
Cuentas por Cobrar		
MMG Bank	124	0
Emaphy Properties, S.A	0	55,205
Upper East Development Corp.	0	11,318
Total	124	66,523
Cuentas por Pagar		
Morgan & Morgan	6,828	0
Total	0.00	0.00

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

B. Interés de Expertos y Asesores

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

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

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

VI. TRATAMIENTO FISCAL

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

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. Resumen de la Estructura de Capitalización

1. Acciones y títulos de participación

Acciones y Títulos de Participación

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

JT

DM

Acciones Comunes	12,000,000	12,000,000
Impuesto Complementario	(46,011)	(46,011)
Ganancias acumuladas	55,771,779	53,659,678
Total Patrimonio	67,725,768	65,613,667
Total de pasivos y patrimonio del accionista	122,233,044	123,401,022

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.

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Año Fiscal al cierre Sept 2019	Año Fiscal al cierre Sept 2018	Año Fiscal al cierre Sept 2017
Ventas o Ingresos	7,822,287	7,426,840	7,082,310
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	(24,354)	(9,832,916)	2,477,343
Margen Operativo	31%	(0.98%)	42%
Gastos Generales y Administrativos	1,653,036	1,398,306	1,316,291
Costos Financieros	3,173,545	3,278,071	2,907,306
Utilidad o Pérdida Neta	2,441,388	(7,281,893)	3,021,610
Acciones emitidas y en circulación	120,000	120,000	120,000
Utilidad o Pérdida por Acción	20.34	(60.68)	25.18
Depreciación y Amortización	493,739	467,518	440,184
Utilidades o pérdidas no recurrentes	0	0	0

BALANCE GENERAL	Año Fiscal al cierre Sept 2019	Año Fiscal al cierre Sept 2018	Año Fiscal al cierre Sept 2017
Activo Circulante	1,136,800	5,674,315	3,145,518
Activos Totales	122,233,044	123,401,022	131,279,952
Pasivo Circulante	2,157,536	2,945,784	54,619,007
Deuda a Largo Plazo	52,349,740	54,841,571	3,765,200
Acciones Preferidas	0	0	0
Capital Pagado	12,000,000	12,000,000	12,000,000
Impuesto Complementario	(46,011)	(46,011)	(45,826)
Utilidades Retenidas	55,771,779	53,613,667	60,895,745
Total Patrimonio	67,725,768	65,613,667	72,895,745
RAZONES FINANCIERAS:			
Deuda Fin / Patrimonio	0.77	0.84	0.06
Deuda Total / Capital Pagado	4.54	4.82	4.87
Deuda Total / Patrimonio	0.80	0.88	0.80
Capital de Trabajo	(1,020,736)	2,728,531	(51,473,489)
Razón Corriente	0.53	1.93	0.06

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

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

	SI.
3.	<p>Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido.</p> <p>Nos adherimos al Código de Ética de la Organización.</p>
Junta Directiva	
4.	<p>Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:</p>
	<p>a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros.</p> <p>SI, a través de las reuniones de comité se presenta la información.</p>
	<p>b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones.</p> <p>No.</p>
	<p>c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa.</p> <p>SI,</p>
	<p>d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave.</p> <p>SI, anualmente se evalúa el desempeño de los ejecutivos claves.</p>
	<p>e. Control razonable del riesgo.</p> <p>SI, se cuentan con matrices y nos apoyamos el Departamento de Riesgos de la Entidad.</p>
	<p>f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa.</p> <p>Los estados financieros de la sociedad deberán ser auditados por auditores externos de reconocido prestigio en la plaza, según lo dispone el artículo Décimo Segundo del Pacto Social y así lo hacemos.</p>
	<p>g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades.</p> <p>SI, se cuentan con pólizas de seguro para la protección de activos.</p>
	<p>h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica.</p>
	<p>i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica.</p> <p>La Junta Directiva administra y dirige los negocios de la sociedad, teniendo el control absoluto y la dirección plena de los mismos.</p>
5.	<p>Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales.</p> <p>SI.</p>
Composición de la Junta Directiva	
6.	<p>a. Número de Directores de la Sociedad</p> <p>A la fecha la Junta Directiva está compuesta por 3 miembros, El Pacto Social permite que la composición de la Junta Directiva sea entre 3 y 5 miembros.</p>

	d. Otros:
9.	En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte?
	a. Comité de Auditoría
	Si,
	Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos. Se tiene el Comité de Auditoría y Riesgos (CAR).
	b. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. Nos apoyamos en el mecanismo que utiliza la Entidad
Conformación de los Comités	
10.	Indique cómo están conformados los Comités de:
	a. Auditoría (número de miembros y cargo de quienes lo conforman, por ejemplo, 4 Directores -2 independientes- y el Tesorero). El CAR está conformado por los Directores de las Unidades o sus suplentes en caso de no poder asistir el principal e invitados como Auditoría, Riesgos, TI, Contabilidad y Cumplimiento.
	b. Cumplimiento y Administración de Riesgos Igual que el anterior
	c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. Nos apoyamos con el mecanismo que utiliza la Entidad.

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

V PARTE ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

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

VI PARTE DIVULGACIÓN

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

FIRMA(S)

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


Diana Morgan Boyd Representante Legal

JT

DM

Green Tower Properties, Inc.

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

Estados financieros por el año terminado al 30 de septiembre de 2019 e Informe de los Auditores Independientes del 26 de diciembre de 2019

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Informe de los Auditores Independientes y estados financieros 2019

Contenido	Página
Informe de los Auditores Independientes	1 - 4
Estado de situación financiera	5
Estado de ganancia o pérdida	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 - 33

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Green Tower Properties, Inc.
Accionista y Junta Directiva

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **Green Tower Properties, Inc.** ("la Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2019, el estado de ganancia o pérdida, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, así como un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Green Tower Properties, Inc.** al 30 de septiembre de 2019 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

Base para la Opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen detalladamente en la sección de Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para los Contadores Profesionales (Código de Ética IESBA) y el Código de Ética Profesional para los Contadores Públicos Autorizados de Panamá (Capítulo V de la Ley 57 del 1 de septiembre de 1978), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética IESBA.

Asuntos Claves de la Auditoría

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

Deloitte.

Propiedades de Inversión

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

Asunto Clave de Auditoría

Las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2019 suman B/.113,325,000 representando el 92% de los activos de la Compañía.

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

Cómo el Asunto fue Abordado en Nuestra Auditoría

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

- Hemos evaluamos la utilidad del trabajo del especialista externo, incluyendo: (i) su competencia en el mercado e independencia con la Compañía; (ii) Relevancia y razonabilidad de sus observaciones y/o conclusiones y consistencia con otras evidencias de auditoría.
- Hemos evaluado los supuestos, insumos, método y modelos utilizados por el experto con propósito de los estados financieros de acuerdo con NIIF.
- Hemos analizado críticamente las conclusiones arribadas por el experto.
- Hemos analizado que las variaciones en los valores razonables calculados fueran consistentes con nuestro entendimiento del mercado y las circunstancias.
- Hemos verificado que los registros realizados por la Administración fueran consistentes con las conclusiones arribadas.

Otra Información

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

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

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

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

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

Deloitte.

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

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

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados financieros

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

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

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

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

Deloitte.

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

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

La Socia del compromiso de auditoría que origina este informe de auditoría emitido por un auditor independiente es Ladia Aguilera M.



26 de diciembre de 2019
Panamá, República de Panamá

Green Tower Properties, Inc.

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

Estado de situación financiera**30 de septiembre de 2019**

(En balboas)

	Notas	2019	2018
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6,7	936,819	5,244,784
Cuentas comerciales por cobrar y otras	8	95,008	213,498
Cuentas por cobrar partes relacionadas	6	124	66,523
Otros activos	6, 11	104,849	149,510
Total de activos corrientes		<u>1,136,800</u>	<u>5,674,315</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	9	113,325,000	113,325,000
Mobiliario, maquinaria y equipo	10	4,017,415	4,364,878
Otros activos	6, 11	3,753,829	36,829
Total de activos no corrientes		<u>121,096,244</u>	<u>117,726,707</u>
Total de activos		<u>122,233,044</u>	<u>123,401,022</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	12	138,956	109,829
Cuentas por pagar partes relacionadas	6	6,828	-
Bonos por pagar	13	1,984,656	1,984,656
Otros pasivos	14	27,096	851,299
Total de pasivos corrientes		<u>2,157,536</u>	<u>2,945,784</u>
Pasivos no corrientes:			
Pasivo por impuesto diferido	17	3,457,150	3,464,325
Bonos por pagar	13	48,892,590	51,377,246
Total de pasivos no corrientes		<u>52,349,740</u>	<u>54,841,571</u>
Total de pasivos		<u>54,507,276</u>	<u>57,787,355</u>
Patrimonio			
Acciones comunes	15	12,000,000	12,000,000
Impuesto complementario		(46,011)	(46,011)
Ganancias acumuladas		55,771,779	53,659,678
Total de patrimonio		<u>67,725,768</u>	<u>65,613,667</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>122,233,044</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 Holding Inc.)

**Estado de ganancia o pérdida
por el año terminado el 30 de septiembre de 2019
(En balboas)**

	Notas	2019	2018
Ingresos por alquileres	6	7,782,802	7,366,412
Otros ingresos		39,485	60,428
Gastos por depreciación	10	(493,739)	(467,518)
Costos financieros		(3,173,545)	(3,278,071)
Otros gastos	6, 16	(1,653,036)	(1,398,306)
Ganancia operativa		<u>2,501,967</u>	<u>2,282,945</u>
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	9	<u>(24,354)</u>	<u>(9,832,916)</u>
Ganancia (pérdida) antes del impuesto sobre la renta		2,477,613	(7,549,971)
Impuesto sobre la renta:			
Corriente		(43,400)	(32,797)
Diferido		7,175	300,875
Total de impuesto sobre la renta	17	<u>(36,225)</u>	<u>268,078</u>
Ganancia (pérdida) ganancia del año		<u>2,441,388</u>	<u>(7,281,893)</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 cambios en el patrimonio
por el año terminado el 30 de septiembre de 2019
(En balboas)**

	<u>Notas</u>	<u>Acciones comunes</u>	<u>Impuesto complementario</u>	<u>Ganancias acumuladas</u>	<u>Total</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2017		12,000,000	(45,826)	60,941,571	72,895,745
Pérdida del año		-	-	(7,281,893)	(7,281,893)
Impuesto complementario		-	(185)	-	(185)
Saldo al 30 de septiembre de 2018		12,000,000	(46,011)	53,659,678	65,613,667
Ajuste por la adopción inicial de la NIIF 9	2.1	-	-	(110,158)	(110,158)
Saldo ajustado al 1 de octubre de 2018		12,000,000	(46,011)	53,549,520	65,503,509
Ganancia del año		-	-	2,441,388	2,441,388
Dividendos pagados	15	-	-	(219,129)	(219,129)
Saldo al 30 de septiembre de 2019		12,000,000	(46,011)	55,771,779	67,725,768

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 2019

(En balboas)

	Notas	2019	2018
Flujos de efectivo en las actividades de operación:			
Ganancia (pérdida) del año		2,441,388	(7,281,893)
Ajustes por:			
Costos financieros		3,173,545	3,278,071
Gastos por depreciación	10	493,739	467,518
Pérdida por revaluación de propiedades de inversión	9	24,354	9,832,916
Impuesto sobre la renta	17	36,225	(268,078)
Pérdida por deterioro reconocido en las cuentas por cobrar comerciales	8.1	2,511	26,472
Efectivo restringido	7	-	(99,143)
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Disminución (aumento) en cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar		5,821	(89,951)
Disminución en cuentas por cobrar partes relacionadas		66,399	6,051
(Aumento) disminución en otros activos		(3,672,339)	301,022
Aumento en cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar		29,127	1,389
(Disminución) aumento en otros pasivos		(824,203)	128,366
Efectivo proveniente de las actividades de operación		1,776,567	6,302,740
Intereses pagados		(3,173,545)	(3,278,071)
Impuesto sobre la renta pagado	17	(43,400)	(32,797)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de operación		(1,440,378)	2,991,872
Flujos de efectivo en las actividades de inversión:			
Adquisición de mobiliario, maquinaria y equipo	10	(146,276)	(108,091)
Adquisición de propiedad de inversión	9	(24,354)	(42,916)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(170,630)	(151,007)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Redención de bonos por pagar		(2,484,656)	(1,638,098)
Emisión de bonos por pagar		-	6,000,000
Impuesto complementario		-	(185)
Dividendos pagados	15	(219,129)	-
Financiamiento recibido (pagado) partes relacionadas		6,828	(4,787,634)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(2,696,957)	(425,917)
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalente de efectivo		(4,307,965)	2,414,948
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	6, 7	5,145,641	2,730,693
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	6, 7	837,676	5,145,641

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(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 en el año corriente

La Compañía ha adoptado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF') a partir del 1 de octubre de 2018 y otras normas también efectivas a partir del 1 de octubre de 2018 que no tuvieron un efecto significativo sobre los estados financieros.

NIIF 9 – Instrumentos Financieros

La Compañía ha adoptado la NIIF 9 "Instrumentos Financieros" versión revisada de 2014, y cuya aplicación inicial es a partir del 1 de enero de 2018. La NIIF 9 reemplaza NIC 39 – Instrumentos Financieros:

La adopción de la NIIF 9 ha resultado en cambios en las políticas contables para el reconocimiento, la clasificación y la medición de los activos y pasivos financieros y el deterioro de los activos financieros. La NIIF 9 también modifica significativamente la NIIF 7 – "Instrumentos Financieros – divulgación". En consecuencia, para las revelaciones a la NIIF 7 también se han aplicado únicamente para las notas del período actual.

La NIIF 9 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.

Clasificación y medición de activos financieros:

La NIIF 9 contienen tres categorías principales de clasificación para activos financieros: medidos al costo amortizado (CA), al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI) y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de NIIF 9, generalmente se basa en el modelo de negocio en el que se administra un activo financiero y sus flujos de efectivo contractuales. La norma elimina las categorías existentes de la NIC 39 se mantenidas hasta el vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y disponibles para la venta.

La NIIF 9 conserva en gran medida los requisitos existentes en la NIC 39 para la clasificación de los pasivos financieros. Sin embargo, aunque según la NIC 39 todos los cambios en el valor razonable de los pasivos designados bajo la opción de valor razonable se reconocieron en resultados, según la NIIF 9, los cambios en el valor razonable generalmente se presentan de la siguiente manera:

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

- La cantidad de cambio en el valor razonable atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en otras utilidades integrales, y
- El monto restante de cambio en el valor razonable se presenta en utilidad o pérdida.

Deterioro de activos financieros

La Compañía tiene un tipo de activo financiero que está sujeto al modelo de pérdida crediticia esperada que son las cuentas por cobrar.

Cuentas por cobrar

Deterioro de activos financieros

La Compañía mantiene cuentas por cobrar que corresponden a activos financieros que están sujetos al modelo de pérdida crediticia esperadas:

La Compañía aplica el enfoque simplificado NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas que utiliza una provisión por pérdida esperada de por vida para todas las cuentas por cobrar.

Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar se han agrupado en función de las características de riesgo de crédito compartido y los días vencidos de nuestra cartera de clientes.

Debido a que el modelo de pérdidas crediticias esperadas fue desarrollado para entidades financieras, la norma permite el aplicar modelos más simplificados para entidades no financieras, como la matriz de provisiones. La empresa implementó un modelo estadístico, "matriz de incobrabilidad" como recurso práctico, y permite la aplicación del modelo simplificado (toda la vida esperada del activo financiero). Para la construcción de las tasas de pérdidas esperadas, la Compañía hace uso de juicio experto con base al conocimiento de su negocio en cuanto a las pérdidas reconocidas por el mismo.

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.

Los cambios en las políticas contables que resultan de la adopción de la NIIF 9 por lo general se aplicarán retrospectivamente, con excepción de lo siguiente:

La Compañía adoptó la exención que le permite no re-exresar la información comparativa de períodos anteriores en lo que se refiere a los cambios de clasificación y medición (incluido el deterioro). Las diferencias en los importes en libros de los activos y pasivos financieros que resultan de la adopción de la NIIF 9 por lo general se reconocerán en las ganancias acumuladas y reservas al 1 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 30 de septiembre de 2019 (En balboas)

Con fecha 1 de octubre de 2018, la Compañía implementó la NIIF 9, Instrumentos Financieros. El impacto clave de la implementación se resume a continuación:

- La implementación de la NIIF 9 resultó en un aumento en la cuenta de provisión para cuentas de dudoso cobro de B/. 110,158 como resultado de la introducción del nuevo modelo de pérdida de crédito esperada:
- El ajuste a la utilidad retenida al 1 de octubre de 2018 ascendió a B/. 110,158.

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 de 2018	Remediación	Valor en libros NIIF 9 1 de octubre de 2018
Activos			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,244,784	-	5,244,784
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	239,970	-	239,970
Provisión para posibles cuentas incobrables	(26,472)	(110,158)	(136,630)
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>(110,158)</u>	<u>123,290,864</u>
Pasivos			
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>
Patrimonio			
Acciones comunes	12,000,000	-	12,000,000
Utilidades no distribuidas	53,613,667	(110,158)	53,503,509
Total de patrimonio	<u>65,613,667</u>	<u>(110,158)</u>	<u>65,503,509</u>
Total de pasivos y patrimonio	<u>123,401,022</u>	<u>(110,158)</u>	<u>123,290,864</u>

Sobre la base de provisiones para pérdidas al 1 de octubre de 2018 (fecha de adopción de la NIIF 9) y al 30 de septiembre de 2019, la provisión para cuentas por cobrar de dudoso cobro fue determinada como sigue para las cuentas por cobrar:

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2019 (En balboas)

1 de octubre de 2018

<u>Rango mora</u>	<u>Valor cartera</u>	<u>Valor provisión</u>	<u>%</u>
0	47,785	56	0.12%
1-30	5,826	135	2.32%
31-60	2,354	148	6.27%
61-90	1,608	170	10.59%
91-120	5,222	636	12.18%
121-150	3,962	497	12.55%
151-180	5,163	698	13.53%
181-365	15,538	2,177	14.01%
> 365	152,512	132,112	100.00%
Total	239,970	136,629	

30 de septiembre de 2019

<u>Rango mora</u>	<u>Valor cartera</u>	<u>Valor provisión</u>	<u>%</u>
0	52,428	258	0.49%
1-30	328	25	7.98%
181-365	3,311	1,174	35.48%
> 365	158,082	137,683	100.00%
Total	214,149	139,140	

NIIF15 - Ingresos de contratos con los clientes

En mayo de 2014, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que utilizarán las entidades en la contabilidad de ingresos procedentes de contratos con los clientes. La NIIF 15 reemplazará el lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 – Ingresos, la NIC 11- Contratos de construcción y las interpretaciones relativas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15, es que una entidad debería reconocer el ingreso para representar la transferencia de bienes o servicios prometidos a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir de bienes o servicios. Especialmente, la norma añade un modelo de cinco (5) pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: Identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.

Paso 3: Determinar el precio de transacción.

Paso 4: Distribuir el precio de transacción a las obligaciones de rendimiento en el contrato.

Pago 5: Reconocer el ingreso cuando (o siempre que) la entidad satisfaga la obligación.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o siempre que) se satisfaga una obligación de rendimiento; es decir, cuando el "Control" de los bienes y servicios basado en una obligación de rendimiento particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos prescriptivos en la NIIF 15 para poder afrontar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones. Las NIIF 15 es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2018, con adopción anticipada permitida.

En la realización de las actividades anteriores, se identificó que no hay impactos que generen modificaciones al reconocimiento de los ingresos para la Compañía dado que los procedimientos contables no presentan necesidad de ajuste por consideración de NIIF 15 y, por ende, no se tienen un efecto financiero por la implementación de la nueva norma, se realizaran las adecuaciones a las revelaciones de información conforme lo establecido en el marco normativo de NIIF15.

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 la 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 CNIIF 23 - Incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2019 (En balboas)

La interpretación requiere que la entidad:

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

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

3. Políticas de contabilidad significativas

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

3.1 Estado de cumplimiento

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

3.2 Base de presentación

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

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

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

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

3.3 Moneda funcional

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

3.4 Mobiliario, maquinaria y equipo

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

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

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

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

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

3.5 Propiedades de inversión

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

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

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su venta o cuando la propiedad de inversión es 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

3.6.1 Clasificación como deuda

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2019 (En balboas)

Otros pasivos financieros

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

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

3.6.2 Baja en cuentas de pasivos financieros

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

3.7 Reconocimiento de ingresos y gastos

3.7.1 Ingresos por alquiler

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

Los alquileres se reconocen por el método de devengado.

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

3.7.2 Intereses pagados

Los intereses pagados son reconocidos en el estado de ganancia o pérdida 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 durante el período que se incurren.

3.9 Impuesto sobre la renta

3.9.1 Impuesto corriente

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

3.9.2 Impuesto diferido

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

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

4. Administración del riesgo de instrumentos financieros

4.1 *Riesgo de crédito*

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

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

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

4.3 *Riesgo de liquidez*

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

4.4 *Riesgo operacional*

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

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2019 (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
2019					
Activos financieros					
Efectivo y equivalente de efectivo	936,819	-	-	-	936,819
Cuentas comerciales por cobrar	157,986	56,163	-	-	214,149
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	1,984,656	1,984,656	5,953,968	40,953,966	50,877,246
Posición neta	<u>(889,851)</u>	<u>(1,928,493)</u>	<u>(5,953,968)</u>	<u>(40,953,966)</u>	<u>(49,726,278)</u>
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	1,984,656	1,984,656	5,953,968	43,438,622	53,361,902
Posición neta	<u>3,489,601</u>	<u>(1,974,159)</u>	<u>(5,953,968)</u>	<u>(43,438,622)</u>	<u>(47,877,148)</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 30 de septiembre de 2019 (En balboas)

2019	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	50,877,246	71,613,575	3,752,384	4,897,774	13,996,191	48,967,226
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	53,361,902	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.

2019	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	936,819	-	-	-	936,819
Cuentas comerciales por cobrar	157,986	56,163	-	-	214,149
Total	1,094,805	56,163	-	-	1,150,968
Pasivos financieros					
Bonos por pagar, neto	1,984,656	1,984,656	5,953,968	40,953,966	50,877,246
Total sensibilidad a tasa de interés	(889,851)	(1,928,493)	(5,953,968)	(40,953,966)	(49,726,278)
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
Total	5,474,257	10,497	-	-	5,484,754
Pasivos financieros					
Bonos por pagar, neto	1,984,656	1,984,656	5,953,968	43,438,622	53,361,902
Total sensibilidad a tasa de interés	3,489,601	(1,974,159)	(5,953,968)	(43,438,622)	(47,877,148)

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2019 (En balboas)

5. Fuentes claves de estimación de incertidumbre

5.1 Fuentes claves de incertidumbre en las estimaciones

5.1.1 Mediciones del valor razonable y procesos de valuación

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

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

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

5.1.2 Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2019 (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.

	2019		2018		
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Jerarquía del valor razonable
Activos financieros					
Efectivo y equivalente de efectivo	936,819	936,819	5,244,784	5,244,784	Nivel 3
Cuentas comerciales por cobrar	214,149	214,149	239,970	239,970	Nivel 3
Total de activos financieros	<u>1,150,968</u>	<u>1,150,968</u>	<u>5,484,754</u>	<u>5,484,754</u>	
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	<u>50,877,246</u>	<u>49,418,713</u>	<u>53,361,902</u>	<u>54,266,911</u>	Nivel 2

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).

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entradas principales
	2019	2018		
Activo no financiero				
Propiedades de inversión				
Propiedades de inversión	113,325,000	113,325,000	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:

	2019	2018
Activos		
Efectivo y equivalente de efectivo: (a)		
MMG Bank Corporation	409,581	4,490,426
Cuentas por cobrar relacionadas: (b)		
MMG Bank Corporation	124	-
Emaphy Properties, S.A.	-	55,205
Upper East Development Corp.	-	11,318
	124	66,523
Otros activos: (c)		
Upper East Development Corp.	3,717,000	-
Pasivos		
Cuentas por pagar relacionadas: (d)		
Morgan & Morgan	6,828	-
Ingresos: (e)		
Ingresos por alquileres:		
Morgan & Morgan	2,111,844	2,093,967
MMG Bank & Corp.	257,746	247,887
MMG Trust, S.A.	81,191	80,345
Upper East Development Corp.	31,972	10,578
Fundación Eduardo Morgan	3,156	2,949
Althia Capital Advisors Inc.	1,004	-
Iam Services Corp. S.A.	900	900
	2,487,813	2,436,626
Gastos: (f)		
Otros gastos:		
Morgan & Morgan	154,646	92,055
MMG Bank & Corp.	52,500	27,500
	207,146	119,555

DM

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2019 (En balboas)

- (a) La Compañía mantuvo depósitos a plazo fijo con MMG Bank Corporation, Véase en 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 al 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. (Véase Nota 18).
- (d) Las cuentas por pagar con partes relacionadas son producto de servicios legales y administrativos, no devengan intereses y vencen en 90 días.
- (e) Los ingresos corresponden a servicios de alquileres, avalados por contratos con vencimiento promedio a 10 años.
- (f) Otros gastos corresponden a honorarios profesionales por servicios administrativos, legales, financieros.

7. Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo al 30 de septiembre de 2019 se detalla a continuación:

	2019	2018
Cuentas de ahorro	527,238	754,258
Cuentas corrientes	409,581	2,040,526
Depósitos a plazo (*)	-	2,450,000
Total	<u>936,819</u>	<u>5,244,784</u>
Menos:		
Efectivo restringido	<u>99,143</u>	<u>99,143</u>
Efectivo y depósitos en bancos para propósitos del estado de flujos de efectivo	<u>837,676</u>	<u>5,145,641</u>

(*) Para el período anterior la Compañía mantuvo un depósito a plazo fijo por un monto de B/.2,450,000 con una tasa de interés del 1.75%, con fecha de vencimiento el 4 de octubre de 2018, fue renovado por un monto de B/.2,350,000 con vencimiento el 4 de diciembre de 2018 a una tasa de interés de 2.16%, el cual fue cancelado en la fecha establecida.

Garantía colateral

Al 30 de septiembre de 2019, la Compañía mantiene fondos pignorados por el monto B/.99,143 (2018: B/.99,143) correspondiente una obligación garantizada con la empresa Hidro Panamá, S.A. correspondiente hasta dos (2) cuentas mensuales; derivado del suministro de energía. Esta garantía tiene vencimiento el 7 de noviembre de 2022.

Green Tower Properties, Inc.

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

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 30 de septiembre de 2019
(En balboas)****8. Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar**

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

	2019	2018
Comerciales	214,149	239,970
Provisión para cuentas incobrables	<u>(139,141)</u>	<u>(26,472)</u>
	<u>75,008</u>	<u>213,498</u>
Otras cuentas por cobrar	<u>20,000</u>	<u>-</u>
	<u>95,008</u>	<u>213,498</u>

8.1 Cuentas por cobrar comerciales

El período promedio de crédito sobre los servicios prestados es de 90 días. La Compañía para el análisis de deterioro de las cuentas por cobrar hace un análisis tanto a nivel de activo específico como colectivo. Todas las cuentas por cobrar que individualmente son significativas se evalúan para un posible deterioro específico. Las cuentas por cobrar que no sean individualmente significativas se evalúan colectivamente para un posible deterioro agrupando las cuentas por cobrar que tengan características de riesgo similares.

Al 30 de septiembre de 2019, las cuentas por cobrar comerciales se detallan a continuación:

	2019	2018
Corriente	52,429	63,509
31 a 90 días	10,225	8,774
Más de 90 días	<u>151,495</u>	<u>167,687</u>
	<u>214,149</u>	<u>239,970</u>

El movimiento para cuentas incobrables es el siguiente:

	2019	2018
Saldo al inicio del año	26,472	-
Provisión del año	2,511	26,472
Efecto de adopción de NIIF 9	<u>110,158</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	<u>139,141</u>	<u>26,472</u>

DM

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2019 (En balboas)

9. Propiedades de inversión

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

	2019	2018
Valor razonable		
Propiedades de inversión terminadas	<u>113,325,000</u>	<u>113,325,000</u>
	2019	2018
Saldo al inicio del año	113,325,000	123,115,000
Adiciones	24,354	42,916
(Pérdida) ganancia en avalúo de propiedades	<u>(24,354)</u>	<u>(9,832,916)</u>
Saldo al final del año	<u>113,325,000</u>	<u>113,325,000</u>

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

9.1 Medición del valor razonable de las propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 30 de septiembre 2019, 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., es miembro del Instituto de Valuaciones y Peritajes de Panamá (IVAPPAN.), y cuenta con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas.

El valor razonable de la propiedad de inversión de B/.113,325,000 (2018: 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 sustitutos, 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.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2019 (En balboas)

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 2019, hubo cambios en el valor razonable por B/.24,354. (2018: B/.9,832,916).

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:

2019	<u>Mobiliario</u>	<u>Maquinaria y equipo</u>	<u>Total</u>
Costo			
Saldo al inicio del año	320,746	6,108,475	6,429,221
Adiciones	<u>146,276</u>	<u>-</u>	<u>146,276</u>
Saldo al final del año	<u>467,022</u>	<u>6,108,475</u>	<u>6,575,497</u>
Depreciación acumulada			
Saldo al inicio del año	141,960	1,922,383	2,064,343
Adiciones	<u>86,507</u>	<u>407,232</u>	<u>493,739</u>
Saldo al final del año	<u>228,467</u>	<u>2,329,615</u>	<u>2,558,082</u>
Valor en libros	<u>238,555</u>	<u>3,778,860</u>	<u>4,017,415</u>

Green Tower Properties, Inc.

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

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 30 de septiembre de 2019
(En balboas)**

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

11. Otros activos

Los otros activos al 30 de septiembre de 2019, se resumen a continuación:

	2019	2018
Corrientes:		
Impuesto sobre la renta anticipado	76,822	120,223
Impuesto de inmueble anticipado	4,337	4,337
Gastos pagados por anticipados	-	1,260
Otros	23,690	23,690
	<u>104,849</u>	<u>149,510</u>
No corrientes:		
Adelanto a compra de activo (Véase Nota 6)	3,717,000	-
Obras de arte al costo	36,829	36,829
	<u>3,753,829</u>	<u>36,829</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 2019, se resumen a continuación:

	2019	2018
Cuentas comerciales por pagar	5,400	31,483
Servicios públicos por pagar	115,428	62,702
Honorarios por pagar	18,128	15,644
	<u>138,956</u>	<u>109,829</u>

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

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 hipotecarios; y (V), los dineros en efectivo depositados en las cuentas del fideicomiso.

Los bonos por pagar, se resumen a continuación:

	2019	2018
Emisión pública - Serie A con tasa de interés de 6% y vencimiento en septiembre 2027	36,000,000	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
Total de bonos por pagar	51,000,000	53,500,000
Más:		
Ingreso diferido por prima	106,846	120,202
Menos:		
Costo de emisión de deuda	229,600	258,300
	<u>50,877,246</u>	<u>53,361,902</u>
Porción corriente	1,984,656	1,984,656
Porción no corriente	48,892,590	51,377,246
	<u>50,877,246</u>	<u>53,361,902</u>

DM

Green Tower Properties, Inc.

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

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 30 de septiembre de 2019
(En balboas)**

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

Año 2019	-	2,000,000
Año 2020	1,500,000	2,000,000
Año 2021	2,000,000	2,000,000
Año 2022	2,000,000	2,000,000
Año 2023	2,000,000	2,000,000
Más de 5 años	43,500,000	43,500,000
Total de pagos futuros	51,000,000	53,500,000

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

	2019	2018
Saldo neto al inicio del año	258,300	287,000
Amortización del año	(28,700)	(28,700)
Saldo neto al final del año	229,600	258,300

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

	2019	2018
Saldo neto al inicio del año	120,202	133,558
Amortización del año	(13,356)	(13,356)
Saldo neto al final del año	106,846	120,202

14. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos al 30 de septiembre de 2019 se resume a continuación:

	2019	2018
Intereses de bonos por pagar (*)	-	818,548
Impuestos de ITBMS por pagar	27,096	32,751
	27,096	851,299

(*) Los intereses que vencían el 02 de octubre de 2019 B/. 789,016 fueron cancelados el 30 de septiembre de 2019.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2019 (En balboas)

15. Acciones comunes

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

Al 30 de septiembre de 2019, se declaró y pagó dividendos por B/.219,129; mediante acta del 12 de agosto de 2019 (2018: B/.0).

16. Otros gastos

Al 30 de septiembre de 2019, los otros gastos se resumen a continuación:

	2019	2018
Reparaciones y mantenimiento	1,174,341	993,456
Honorarios profesionales	326,776	265,010
Aseo y limpieza	51,062	39,450
Electricidad	34,519	41,727
Atenciones y cortesías	22,462	610
Impuestos	15,304	15,878
Incentivos	12,500	9,500
Teléfono, cable e internet	5,637	5,377
Accesorios y útiles de oficina	3,371	-
Certificaciones	1,463	-
Membresías	1,296	-
Reservas para cuentas incobrables (Véase Nota 8.1)	2,511	26,472
Otros gastos	1,794	826
	<u>1,653,036</u>	<u>1,398,306</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 2019, 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 exentas del pago de impuesto sobre la renta, los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, los intereses ganados sobre valores del Estado Panameño e inversiones en títulos-valores emitidos a través de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

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

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

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

	2019	2018
Corriente	43,400	32,797
Impuesto diferido	(7,175)	(300,875)
	<u>36,225</u>	<u>(268,078)</u>

Cálculo de impuesto causado por renta presuntiva

	2019	2018
Método tradicional		
Ganancia (pérdida) financiera antes de impuesto sobre la renta	2,480,124	(7,549,971)
Menos:		
Depreciación del edificio método de costo	(2,185,835)	(2,179,921)
Ingresos exentos	(26,129)	(42,913)
Ingresos no gravables	(13,356)	(17,515)
Cambio valor razonable de la propiedad de inversión	24,354	9,832,916
Beneficio de arrastre de pérdida	(173,599)	(131,187)
Más: costos y gastos exentos	24,964	156,844
Más: costos y gastos no deducibles	43,075	62,934
	<u>173,598</u>	<u>131,187</u>
Ganancia neta	<u>43,400</u>	<u>32,797</u>
Impuesto causado		

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

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

	2019	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)	(7,175)
Impuesto diferido pasivo, al final del año	<u>3,457,150</u>	<u>3,464,325</u>

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

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

18. Compromisos adquiridos y pasivo contingente

El 21 de diciembre de 2018, Green Tower Properties Inc. y Upper East Development suscribieron un contrato de promesa de compra y venta, para la compra de unidades de oficina, unidad comercial y estacionamientos por la suma de B/.12,390,000.

El contrato establece realizar un abono del 30% equivalente a B/.3,717,000 (este abono fue realizado en 4 pagos con fechas: 31 de diciembre de 2018; 18 de febrero 2019; 21 de febrero 2019 y 07 de mayo 2019); y cancelar el saldo del 70% equivalente a B/.8,673,000 dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha que obtenga el permiso de ocupación. En caso de que Green Tower Properties, Inc. desistiera de la compra está obligado a dar una indemnización a Upper East Development por el total del monto adelantado.

19. Eventos posteriores

La Compañía ha evaluado los eventos posteriores al 30 de septiembre de 2019 para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 26 de diciembre de 2019, la fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación en los estados financieros.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

20. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Green Tower Properties, Inc., por el año terminado el 30 de septiembre de 2019, fueron aprobados por la Junta Directiva de la Compañía el 26 de diciembre de 2019.

DM

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

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

AÑO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

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

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

Informe de los Auditores Independientes y
Estados Financieros al 30 de septiembre de 2019

Contenido

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



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Global Financial Funds Corp. (GTIA-132-13) Green Tower Properties, Inc., que comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2019, y el estado de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas de los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

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

Bases de la Opinión

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

JT

Asuntos claves de la auditoría

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

Énfasis en el asunto

Base contable

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

Otra Información

La otra información consiste en información incluida en el informe de actualización anual Formulario IN-A presentada a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá distinta a los estados financieros del Fideicomiso de Garantía y de nuestro informe de auditoría sobre ellos. El Emisor es responsable por la otra información.

No hemos auditado la otra información y no expresamos una opinión o ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento al respecto.

Responsabilidades del Fiduciario sobre los Estados Financieros

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

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

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

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

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

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

Nosotros también:

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

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

Achúns, Navarro & Asociados

15 de noviembre de 2019
Panamá, República de Panamá

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

Estado de Situación Financiera
30 de septiembre de 2019
(Cifras en balboas)

Activos	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos corrientes:			
Depósitos en banco	4	<u>527,238</u>	<u>754,258</u>
Total de activos		<u>527,238</u>	<u>754,258</u>
Patrimonio			
Aportes del Fideicomitente		<u>504,312</u>	<u>735,357</u>
Utilidades acumuladas		<u>22,926</u>	<u>18,901</u>
Total de patrimonio		<u>527,238</u>	<u>754,258</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

JT

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

Estado de Resultados
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2019
(Cifras en balboas)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos:		
Ingresos por intereses	4,030	4,801
Total de ingresos	4,030	4,801
Gastos:		
Cargos bancarios	5	964
Otros gastos	-	51
Total de gastos	5	1,015
Utilidad neta	4,025	3,786

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

57

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

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2019
(Cifras en balboas)

	Aportes del Fideicomitente	Utilidades acumuladas	Total de Patrimonio
Saldo al 30 de septiembre de 2017	2,600,903	15,115	2,616,018
Aportes al patrimonio	8,551,928	-	8,551,928
Retiros al patrimonio	(10,417,474)	-	(10,417,474)
Utilidad neta	-	3,786	3,786
Saldo al 30 de septiembre de 2018	735,357	18,901	754,258
Aportes al patrimonio	9,910,761	-	9,910,761
Retiros al patrimonio	(10,141,806)	-	(10,141,806)
Utilidad neta	-	4,025	4,025
Saldo al 30 de septiembre de 2019	504,312	22,926	527,238

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

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

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2019
(Cifras en balboas)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad neta	4,025	3,786
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo de las actividades de operación:		
Ingresos por Intereses	(4,030)	(4,801)
Efectivo generado de operaciones:		
Intereses cobrados	<u>4,030</u>	<u>4,801</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación	4,025	3,786
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aportes al patrimonio fideicomitido	9,910,761	8,551,928
Retiros al patrimonio fideicomitido	<u>(10,141,806)</u>	<u>(10,417,474)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento	<u>(231,045)</u>	<u>(1,865,546)</u>
Disminución neto de depósitos en banco	(227,020)	(1,861,760)
Depósitos en banco al inicio del año	<u>754,258</u>	<u>2,616,018</u>
Depósitos en banco al final del año	<u>527,238</u>	<u>754,258</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

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

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2019
(Cifras en balboas)

1. Información general

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

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

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

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

El Patrimonio Fideicomitado estará constituido por lo siguiente:

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

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

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2019
(Cifras en balboas)

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

El total de Patrimonio y derechos hipotecarios del Fideicomiso asciende a la suma de B/.132,222,238 (2018: B/.142,119,258) de los cuales la suma de B/.527,238 (2018: B/.754,258) se encuentra registrada en los activos del Fideicomiso y la suma de B/.131,695,000 (2018: B/.141,365,000) están conformados por los derechos hipotecarios a favor del Fiduciario detallados en la Nota No.5.

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

Al 30 de septiembre de 2019, la Cobertura de Garantía representa el 258%, la cual resulta de dividir el valor de mercado de los bienes inmuebles hipotecados entre el saldo de las obligaciones garantizadas.

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

2. Bases para la preparación de los estados financieros

2.1. Base de medición

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Global Financial Funds Corp. (GTIA-132-13) Green Tower Properties, Inc., al 30 de septiembre de 2019, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

2.2. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional del Fideicomiso y la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar, el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal.

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

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2019
(Cifras en balboas)

3. Resumen de las principales políticas contables

3.1. Clasificación corriente

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

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

3.2. Estimaciones y juicios realizados

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

Al 30 de septiembre de 2019, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

3.3. Instrumentos financieros

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

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

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

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2019
(Cifras en balboas)

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

3.3.1 Activos financieros

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

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

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

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

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

El Fideicomiso da de baja a los activos financieros cuando:

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

JT

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

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2019
(Cifras en balboas)

3.4. Derechos hipotecarios sobre bienes inmuebles

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

3.5. Ingresos

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

3.6. Gastos

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

4. Depósitos en banco

Al 30 de septiembre de 2019, los depósitos en banco se componen de lo siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuenta de concentración	176,285	213,215
Cuenta de reserva	270,923	269,736
Cuenta para el servicio de la deuda	<u>80,030</u>	<u>271,307</u>
	<u>527,238</u>	<u>754,258</u>

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2019
(Cifras en balboas)

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

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

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

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

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

Mientras el Fiduciario no haya emitido una declaración de ejecución

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

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

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2019
(Cifras en balboas)

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

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

5. Derechos hipotecarios

Los derechos hipotecarios y anticréticos corresponden a la primera hipoteca por la suma de B/.55,000,000 constituida a favor del Fiduciario Global Financial Funds Corp, sobre bienes inmuebles propiedad del Fideicomitente Green Tower Properties, Inc.

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de mercado de B/.131,695,000 (2018:B/.141,365,000) según informe de Panamericana de Avalúos, S.A., fechado 05 de septiembre de 2018 (2018: Informe Panamericana de Avalúos, S.A. fechado el 13 de julio de 2017).

El valor de mercado de los bienes inmuebles no podrá ser inferior al 135% del monto emitido y en circulación.

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

Al 30 de septiembre de 2019, los derechos hipotecarios se componen de lo siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bienes Inmuebles	<u>131,695,000</u>	<u>141,365,000</u>

JT

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

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2019
(Cifras en balboas)

6. Impuesto sobre la renta

- El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes los Fideicomisos constituidos conforme a la Ley que generan rentas gravables. Los Fideicomisos constituidos de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fiduciario, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas o naturales según sea su naturaleza.
- De acuerdo a la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.
- Al 30 de septiembre de 2019 el Fideicomiso no generó renta gravable.

7. Marco regulatorio

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

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

8. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2019, fueron aprobados por el Comité de Auditoría de la Fiduciaria el 15 de noviembre de 2019.

Panamá, 10 de Octubre 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 30 de Septiembre de 2019, 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	176,285.20	N/A	
Cuenta de Ahorros	50-333-00722-1	1	270,922.90	N/A	
Cuenta de Ahorros	50-333-00721-5	1	80,030.32	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	131,695,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	05-sep-18
Total			132,222,238.42		

II. Bienes Cedidos:

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

Propietario	Detalle de Fincas	Descripción	Fecha de Vencimiento
Green Tower Properties Inc.	471492	Acino Latino-Americana, S.A.	15/03/2020
Green Tower Properties Inc.	471493	Alcon Centroamerica,S.A.	21/09/2023
Green Tower Properties Inc.	471493	CIFI	18/07/2021
Green Tower Properties Inc.	471473	Coffee Roasters Unidos, S.A.	15/08/2024
Green Tower Properties Inc.	471492	Coworkings, S.A.	15/08/2021
Green Tower Properties Inc.	471497, 471481, 471480	Huawei Technologies Panamá, S.A.	29/10/2021
Green Tower Properties Inc.	471498	Julius Baer Investments (Panamá)	30/09/2019
Green Tower Properties Inc.	471472	Marmila Investments, S.A.	01/01/2020
Green Tower Properties Inc.	471502	MMG Bank Corporation	01/12/2023
Green Tower Properties Inc.	471501	MMG Bank Corporation (piso 21)	15/12/2025
Green Tower Properties Inc.	471470, 471479, 471503, 471504, 471505	Morgan & Morgan	01/12/2023
Green Tower Properties Inc.	471495	MSD Central Americana Services, S. De R.L.	01/06/2024
Green Tower Properties Inc.	471492	Nike	15/12/2019
Green Tower Properties Inc.	471493	Novartis Pharma (Logistics), Inc.	22/09/2023
Green Tower Properties Inc.	471491	Novo Nordisk Panamá, S.A.	03/02/2021
Green Tower Properties Inc.	471475, 471476	Panamá Vaults Corp.	15/12/2019
Green Tower Properties Inc.	471498	Pandora	09/11/2019
Green Tower Properties Inc.	471496	Productos Roche (Panama), S.A.	01/02/2021
Green Tower Properties Inc.	471478	Salón de Estética y Belleza Costa Del Este, S.A.	01/04/2021
Green Tower Properties Inc.	471488	Steel Case (AFD Contract Furniture Of Panama Inc.	15/02/2022
Green Tower Properties Inc.	471490	UBS Asesores	14/11/2022
Green Tower Properties Inc.	471478	Upper East Development Corp.	01/06/2021

- Pólizas:

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

Tipo de Bien Cedido	Descripción	Emisor / Fiador	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	INCE-08300000005331	MAPFRE	31/05/2020

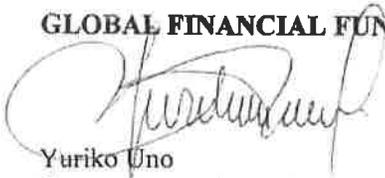
III. El Prospecto Informativo establece que el Valor de Mercado de los bienes inmuebles hipotecados al fideicomiso no debe ser menos al 135% del saldo insoluto a capital de los bonos emitidos y en circulación (Cobertura Inmobiliaria). La cobertura que resulta de dividir el valor de mercado de los bienes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

mar-19	jun-19	sep-19
272%	274%	258%

Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.



Yuriko Uno
Gerente Sr. de Operaciones Fiduciarias



Dayana Vega
VP de Fideicomisos

Panamá, 16 de octubre de 2019

Señores
GREEN TOWER PROPERTIES, INC
Ciudad.-

Ref.: Cobertura del Servicio de la Deuda

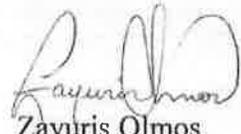
Estimados señores:

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.


Dayana Véga
VP de Fideicomisos


Zayuris Olmos
Oficial Jr. de Fideicomiso

Panamá, 9 de octubre de 2018

Señores
GREEN TOWER PROPERTIES INC.
Ciudad.-

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

Estimados señores:

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

Por lo anterior les informamos que hemos cotizado con la firma de auditores **ACHURRA, NAVARRO & ASOCIADOS** el costo de la confección de los estados financieros anuales del Fideicomiso en referencia, y sus honorarios ascienden a la suma de **US\$2,200.00** más **ITBMS**.

Agradecemos su visto bueno por esta vía, a fin de dar instrucciones de proceder, cargar los gastos a la cuenta del Fideicomiso y así cumplir con lo solicitado por la Superintendencia de Mercado de Valores.

Para cualquier consulta adicional estamos a su disposición.

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.


Ana V. Barroso
Oficial Senior de Fideicomisos



NOTARÍA PÚBLICA PRIMERA
Circuito Notarial de Panamá
REPÚBLICA DE PANAMÁ

NOTARIA 1^{ta}
PANAMA



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

DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintitrés (23) días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), ante mí Licenciado **JORGE ELIEZER GANTES SINGH**, Notario Público Primero del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número ocho-quinientos nueve-novecientos ochenta y cinco (8-509-985), comparecieron personalmente: **DIANA MORGAN BOYD**, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho-cuatrocientos veintinueve-setecientos cuarenta y seis (8-429-746), actuando en su condición de Presidente y Gerente General de **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**, sociedad anónima inscrita a ficha cuatrocientos sesenta y ocho mil trescientos treinta (468330) y documento seiscientos noventa y nueve mil ciento veintiséis (699126) de la Sección Mercantil del Registro Público; **ROBERTO LEWIS**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho-doscientos treinta y siete-cuatrocientos (8-237-400); y **DULCIDIO DE LA GUARDIA**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho-doscientos treinta-quinientos treinta y uno (8-230-531), actuando en sus condiciones de Tesorero y Director Financiero de **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**, respectivamente, cuyos datos de inscripción se expresaron anteriormente, todos vecinos de la ciudad de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero-dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, los siguiente:-----

a. Que hemos revisado los Estados Financieros Anuales correspondientes al **AÑO FISCAL DE 2019**.-----

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

c. Que a nuestro juicio, los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**, para el período correspondiente al año fiscal del primero (1) de octubre de dos mil diez y ocho (2018) al treinta (30) de septiembre de dos mil diez y nueve (2019).-----

d. Que los firmantes:-----

d.1. Somos responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa:-----

d.2. Hemos diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el período en el que los reportes han sido preparados.-----

d.3. Hemos evaluado la efectividad de los controles internos de **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**, dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros.-----

d. 4. Hemos presentado en los Estados Financieros nuestras Conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.--

e. Que hemos revelado a los auditores de **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**, lo siguiente:-

e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.-----

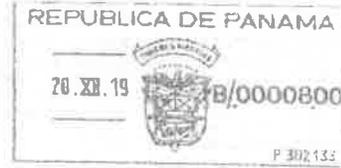
e.2. Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**.-----

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



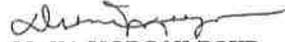
NOTARÍA PÚBLICA PRIMERA
Círculo Notarial de Panamá
REPÚBLICA DE PANAMÁ

NOTARIA 1^{ra}
PANAMA



1. Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado de
2. Valores.....
3. Leída como les fue la misma en presencia de los testigos instrumentales **ALICIA DEL**
4. **ROSARIO DE CLARKE**, con cédula de identidad personal número dos-veinticuatro y cuatro-
5. doscientos dos (2-24-202), y **YIPSA ÁVILA DE BURNETT**, con cédula de identidad personal
6. número seis-cuarenta y siete-mil cuatrocientos ochenta y seis (6-47-1486) ambos
7. panameños, mayores de edad, vecinos de esta ciudad que conozco y son hábiles para ejercer
8. el cargo la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos por
9. constancia por ante mí el notario que doy fe.....

10.
11.
12.
13.
14.
15.
16.
17.
18.
19.
20.
21.
22.
23.
24.
25.
26.
27.
28.
29.
30.


DIANA MORGAN BOYD


ROBERTO LEWIS


DULCIDIO DE LA GUARDIA


YIPSA AVILA DE BURNETT


ALICIA DEL ROSARIO DE CLARKE


JORGE ELIEZER GANTES SINGH
Notario Público Primero

