

GREEN TOWER PROPERTIES INC.

Ruc: 699126-1-468330 DV. 17



Panamá 29 Agosto 2019

Bolsa de Valores de Panamá

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

1. Formulario IN-T (Informe de trimestre 30 Junio 2019).
2. Estados Financieros al 30 Junio 2019.
3. Certificación del Fiduciario

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

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Juan Tejeira Levy", is written over a light blue horizontal line. The signature is fluid and cursive.

Juan Tejeira Levy

REPUBLICA DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORESFORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACION
TRIMESTRALTrimestre terminado al 30 de Junio de 2019RAZON SOCIAL DEL EMISOR: **GREEN TOWER PROPERTIES INC**

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

VALORES QUE HA REGISTRADO: **BONOS INMOBILIARIOS**

SERIES: "A" "B"

FECHA DE OFERTA: 28 de septiembre de 2017

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

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

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

FECHA DE VENCIMIENTO: 30 de septiembre de 2027

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

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

PERSONA DE CONTACTO: DIANA MORGAN BOYD

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

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

Para el trimestre al 30 junio 2019, el Emisor registró un aumento en el total de sus activos, pasando de US\$123,401,022 al 30 de septiembre de 2018 a US\$123,840,137 al 30 de junio de 2019 debido principalmente al aumento en equipos y propiedades.

El principal activo del Emisor constituyó el rubro de propiedad de inversión que asciende a US\$113,349,354 al 30 de junio de 2019 o 93% del total de activos a dicha fecha.

El índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) del Emisor es de 0.88 veces al 30 de junio 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 un disminuyo ubicándose por los US\$2,141,797 al 30 de junio de 2019, cuando para el cierre a septiembre 2018 era por US\$5,244,784; lo que le representó una disminución del 59%.

B. Recursos de Capital

El total de pasivos, que al 30 de junio de 2019 era de US\$56,362,411 que financió el 46% de los activos del Emisor, mientras que el patrimonio US\$67,477,726 financió el 54% de los activos del Emisor.

El nivel de apalancamiento total (total de pasivos / total de patrimonio) del Emisor se mantuvo de 0.88 veces al 30 de septiembre de 2018 a 0.84 veces al 30 junio 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\$53,353,079 al 30 de junio de 2019.

El patrimonio por US\$67,477,726 al 30 de junio 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\$5,581,815 al corte del 30 junio de 2018 a \$5,968,685 al corte del 30 de junio de 2019, producto de aumento en alquileres por \$386,870.

Los gastos del emisor están dados principalmente por reparación y mantenimiento de US\$878,433 para el periodo al 31 de junio de 2019 como de gastos de honorarios profesionales por US\$194,681 para el periodo. En total los gastos generales y administrativos al corte del 30 de junio 2019 fueron por un total de US\$1,261,450 aumentando frente a los gastos por US\$992,922 que evidenciaba a 30 junio de 2018.

Para el periodo al 31 de junio de 2019, el Emisor presenta una ganancia por US\$1,915,613 contrario a las ganancias reflejadas para el corte al 30 de junio de 2018 por \$1,744,297.

D. Análisis de perspectivas

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

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

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

Al cierre del trimestre terminado el 31 de junio de 2019, veinte y tres (23) compañías presentan contratos de arrendamientos para espacio en MMG Tower, la mayoría de ellos ya con presencia física en el edificio.

A la fecha de elaboración de este reporte existen dos (2) contratos adicionales que se encuentran en diferentes etapas de revisión o firma por las partes involucradas. También se está negociando con otros potenciales clientes para el espacio restante.

Las compañías que ya presentan contratos son las siguientes: Morgan & Morgan, MMG Bank Corp., UBS, Merck, Marco Aldany, CPM Panama, Julius Baer, Nike Panama, Compass Group, Café Unido, Panama Vaults, Restaurante Bambu, Productos Roche Panama, Pandora Jewelry, Novo Nordisk, Huawei Technologies, C.O Workings, Steel Case, Acino Lationamericano, CIFI, Novartis, Alcon, Duffort Holdings.

B. Eventos Posteriores

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

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

JT

DM

**II PARTE
RESUMEN FINANCIERO**

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

BALANCE GENERAL	Trimestre al 30 Junio 2019	Año Terminado Sept 2018
Activo Circulante	2,675,941	5,674,315
Activos Totales	123,840,137	123,401,022
Pasivo Circulante	3,009,332	2,945,784
Deuda a Largo Plazo	53,353,079	54,841,571
Acciones Preferidas	0	0
Capital Pagado	12,000,000	12,000,000
Utilidades Retenidas	55,477,726	53,613,667
Patrimonio Total	67,477,726	65,613,667
RAZONES FINANCIERAS:		
Deuda Fin / Patrimonio	0.79	0.83
Deuda Total / Capital Pagado	4.70	4.82
Deuda Total/Patrimonio	0.84	0.88
Capital de Trabajo	--333,391	2,728,531
Razón Corriente	0.85	1.92

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Trimestre al 30 Junio 2019	Trimestre al 30 Junio 2018
Ventas o Ingresos Totales	5,968,685	5,581,815
Margen Operativo	32%	31%
Gastos Generales y Administrativos	1,261,450	992,922
Costos Financieros	2,384,529	2,458,718
Utilidad o Pérdida Neta	1,915,613	1,744,297
Acciones emitidas y en circulación	120,000	120,000
Utilidad o Pérdida por Acción	15.96	14.54
Depreciación y Amortización	367,322	349,315
Utilidades o pérdidas no recurrentes	0	0

**III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS**

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

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

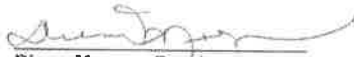
Presente los Estados Financieros trimestrales del garante o fiador de los valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, cuando aplique. (No aplica)

**V PARTE
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

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

**VI PARTE
DIVULGACIÓN**

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

FIRMA(S)

Diana Morgan Boyd
Apoderada

Green Tower Properties, Inc.

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

Informe del Contador Público Autorizado y Estados Financieros Interinos (No Auditados) al tercer trimestre del periodo terminado al 30 de junio 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 del Contador y estados financieros 2019

Contenido	Página
Informe del Contador Público Autorizado	1
Estado de situación financiera	2
Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 - 31

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Señores

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

Hemos revisado los estados financieros intermedio de Green Tower Properties, Inc. (el Emisor), los cuales comprenden: el estado de situación financiera al 30 de junio de 2019, estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo por los nueve meses terminados en esa fecha, así como un resumen de las principales políticas contables.

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


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

15 de agosto de 2019
Panamá, República de Panamá.

Green Tower Properties, Inc.

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

Estado de situación financiera**Por el período terminado el 30 de junio de 2019**

(En balboas)

	Notas	2019 30 de Junio (No Auditado)	2018 30 de Septiembre (Auditado)
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6, 7	2,141,797	5,244,784
Cuentas comerciales por cobrar y otras	8	167,690	213,498
Cuentas por cobrar partes relacionadas	6	170,244	66,523
Otros activos	6, 11	196,210	149,510
Total de activos corrientes		<u>2,675,941</u>	<u>5,674,315</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	9	113,349,354	113,325,000
Mobiliario, maquinaria y equipo	10	4,061,013	4,364,878
Otros activos	6, 11	3,753,829	36,829
Total de activos no corrientes		<u>121,164,196</u>	<u>117,726,707</u>
Total de activos		<u>123,840,137</u>	<u>123,401,022</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	12	188,664	109,829
Bonos por pagar	13	1,984,656	1,984,656
Otros pasivos	14	836,012	851,299
Total de pasivos corrientes		<u>3,009,332</u>	<u>2,945,784</u>
Pasivos no corrientes:			
Pasivo por impuesto diferido	17	3,464,325	3,464,325
Bonos por pagar	13	49,888,754	51,377,246
Total de pasivos no corrientes		<u>53,353,079</u>	<u>54,841,571</u>
Total de pasivos		<u>56,362,411</u>	<u>57,787,355</u>
Patrimonio			
Acciones comunes	15	12,000,000	12,000,000
Ganancias acumuladas		55,477,726	53,613,667
Total de patrimonio		<u>67,477,726</u>	<u>65,613,667</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>123,840,137</u>	<u>123,401,022</u>

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral**Por el período terminado el 30 de junio de 2019**

(En balboas)

	Notas	Al 30 de junio 2019		Al 30 de junio 2018	
		Tres meses (No Auditado)	Nueve meses (No Auditado)	Tres meses (No Auditado)	Nueve meses (No Auditado)
Ingresos por alquileres	6	1,825,062	5,933,452	1,820,187	5,560,159
Otros ingresos		4,346	35,233	12,701	21,656
Gastos por depreciación	10	(125,493)	(367,322)	(119,548)	(349,315)
Costos financieros		(787,422)	(2,384,529)	(817,848)	(2,458,718)
Otros gastos	6, 16	(378,880)	(1,261,450)	(341,972)	(992,922)
Ganancia antes del impuesto sobre la renta		537,613	1,955,384	553,520	1,780,860
Impuesto sobre la renta	17	706	(39,771)	(2,373)	(36,563)
Ganancia del período		538,319	1,915,613	551,147	1,744,297

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Estado de cambios en el patrimonio**Por el período terminado el 30 de junio de 2019**

(En balboas)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Ganancias acumuladas</u>	<u>Total</u>
Saldo al 30 de septiembre 2017	12,000,000	60,895,745	72,895,745
Ganancia del período	-	1,744,297	1,744,297
Impuesto complementario	-	(185)	(185)
Saldo al 30 de junio 2018 (No Auditado)	<u>12,000,000</u>	<u>62,639,857</u>	<u>74,639,857</u>
Saldo al 30 de septiembre 2018	12,000,000	53,613,667	65,613,667
Ganancia del período	-	1,915,613	1,915,613
Otras reservas		(47,596)	(47,596)
Impuesto complementario	-	(3,958)	(3,958)
Saldo al 30 de junio 2019 (No Auditado)	<u>12,000,000</u>	<u>55,477,726</u>	<u>67,477,726</u>

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Estado de flujos de efectivo**Por el período terminado el 30 de junio de 2019**

(En balboas)

	Notas	2019 30 de junio (No Auditado)	2018 30 de junio (No Auditado)
Flujos de efectivo en las actividades de operación:			
Ganancia del período		1,915,613	1,744,297
Ajustes por:			
Costos financieros		2,384,529	2,458,718
Gastos por depreciación	10	367,322	349,315
Pérdida por deterioro de instrumento financieros		(47,596)	
Impuesto sobre la renta reconocido en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	16	39,771	36,563
Efectivo restringido	7	(99,143)	-
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Aumento (disminución) cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	8	45,808	(149,083)
(Disminución) en cuentas por cobrar partes relacionadas	6	(103,721)	(79,905)
(Disminución) Aumento en otros activos	11	(3,763,700)	21,524
Aumento (disminución) en cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	12	78,835	(16,244)
Aumento en ingresos diferidos		-	123,541
(Aumento) disminución en otros pasivos	14	(15,287)	17,676
Efectivo proveniente de las actividades de operación		<u>802,431</u>	<u>4,506,402</u>
Intereses pagados		(2,384,529)	(2,351,752)
Impuesto sobre la renta pagado	17	(39,771)	-
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		<u>(1,621,869)</u>	<u>2,154,650</u>
Flujos de efectivo en las actividades de inversión:			
Adquisición de mobiliario, maquinaria y equipo	10	(63,457)	(90,898)
Adquisición de propiedad de inversión	9	(24,354)	(14,785)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(87,811)</u>	<u>(105,683)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Emisión (redención) de bonos por pagar	13	(1,488,492)	5,000,000
Impuesto complementario		(3,958)	(185)
Financiamiento recibido de partes relacionadas		-	(4,787,634)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(1,492,450)</u>	<u>212,181</u>
Aumento neto en efectivo y equivalente de efectivo		(3,202,130)	2,261,148
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	6,7	<u>5,244,784</u>	<u>2,730,693</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del período	6,7	<u>2,042,654</u>	<u>4,991,841</u>

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de junio 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 sin efectos sobre los estados financieros

No hubo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) o Interpretaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF's), efectivas para el año que inició el 1 de octubre de 2018, que tuviera un efecto significativo sobre los estados financieros.

NIIF 15 - Ingresos de contratos con los clientes

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

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

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

NIIF 16 - Arrendamientos

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

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

Green Tower Properties, Inc.

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

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

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

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

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

La interpretación requiere que la entidad:

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

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

3. Políticas de contabilidad significativas

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

3.1 Estado de cumplimiento

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

3.2 Base de presentación

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

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

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

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

Green Tower Properties, Inc.

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

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

3.3 Moneda funcional

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

3.4 Mobiliario, maquinaria y equipo

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

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

	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.

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 junio de 2019 (En balboas)

3.6 Instrumentos financieros

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

3.6.1 Clasificación y medición – Activos financieros bajo NIIF 9

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

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

Valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCORI)

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

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

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

Valor razonable con cambios en resultados (VRRCR)

Todos los otros activos financieros son medidos a su valor razonable con cambios en resultados.

Costo Amortizado (CA)

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

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

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

3.6.2 Activos financieros

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

Green Tower Properties, Inc.

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

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

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

3.6.3 Cuentas por cobrar

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

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

3.6.4 Deterioro de activos financieros

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

La evidencia objetiva de deterioro debería incluir:

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

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

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

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

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

Green Tower Properties, Inc.

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

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

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

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

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

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

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

Reversión de deterioro

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

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

3.7 Adopción de la NIIF 9 Instrumento Financieros

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

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

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

Green Tower Properties, Inc.

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

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

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

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

	Valor en libros NIC 39 30 de septiembre 2018	Remediación	Valor en libros NIIF 9 01 de octubre 2018
Activos			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,244,784	(1,727)	5,243,057
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	213,498	(45,869)	167,629
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	66,523	-	66,523
Otros activos	117,876,217	-	117,876,217
Total de activos	123,401,022	(47,596)	123,353,426
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	57,787,355	-	57,787,355
Patrimonio			
Acciones comunes	12,000,000		12,000,000
Otras Reservas	-	(47,596)	(47,596)
Utilidades no distribuidas	53,613,667	-	53,613,667
Total de Patrimonio	65,613,667	(47,596)	65,566,071
Total de pasivos y patrimonio	123,401,022	(47,596)	123,353,426

3.8 Pasivos financieros

3.8.1 Clasificación como deuda

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

Otros pasivos financieros

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

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

Green Tower Properties, Inc.

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

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

3.8.2 Baja en cuentas de pasivos financieros

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

3.9 Reconocimiento de ingresos y gastos

3.9.1 Ingresos por alquiler

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

Los alquileres se reconocen por el método de devengado.

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

3.9.2 Intereses pagados

Los intereses pagados son reconocidos en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral bajo el método de interés efectivo para todos los instrumentos que generan intereses.

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

3.10 Gastos

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

3.11 Impuesto sobre la renta

3.11.1 Impuesto corriente

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

3.11.2 Impuesto diferido

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

Green Tower Properties, Inc.

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

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

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

4. Administración del riesgo de instrumentos financieros

4.1 Riesgo de crédito

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

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

4.2 Riesgo de flujos de efectivo sobre tasa de interés

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

4.3 Riesgo de liquidez

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

4.4 Riesgo operacional

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

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de junio 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
Junio 2019					
Activos financieros					
Efectivo y equivalente de efectivo	2,141,797	-	-	-	2,141,797
Cuentas comerciales por cobrar	178,878	61,152	-	-	240,030
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	1,984,656	1,984,656	5,953,968	41,950,130	51,873,410
Posición neta	<u>336,019</u>	<u>(1,923,504)</u>	<u>(5,953,968)</u>	<u>(41,950,130)</u>	<u>(49,491,583)</u>
	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
Septiembre 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 junio de 2019 (En balboas)

	Valor en libros	Flujos no descontados	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Junio 2019						
Pasivos financieros						
Bonos por pagar	51,873,410	74,154,651	5,052,808	4,927,034	14,083,973	50,090,836
Total de pasivos financieros	51,873,410	74,154,651	5,052,808	4,927,034	14,083,973	50,090,836
Septiembre 2018						
Pasivos financieros						
Bonos por pagar	53,361,902	79,316,425	5,161,774	5,052,808	14,428,993	54,672,850
Total de pasivos financieros	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.

	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
Junio 2019					
Activos Financieros					
Efectivo y equivalente de efectivo	2,141,797	-	-	-	2,141,797
Cuentas comerciales por cobrar	178,878	61,152	-	-	240,030
Pasivos Financieros					
Bonos por pagar, neto	1,984,656	1,984,656	5,953,968	41,950,130	51,873,410
Total	1,984,656	1,984,656	5,953,968	41,950,130	51,873,410
Total sensibilidad a tasa de interés	336,019	(1,923,504)	(5,953,968)	(41,950,130)	(49,491,583)
Septiembre 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, neto	1,984,656	1,984,656	5,953,968	43,438,622	53,361,902
Total	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 junio 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 y en la estructura de control interno de la organización.

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

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

5.1.2 Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

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.

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 junio de 2019
(En balboas)**

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.

	Junio 2019		Septiembre 2018	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros				
Efectivo y equivalente de efectivo	2,141,797	2,141,797	5,244,784	5,244,784
Cuentas comerciales por cobrar	240,030	240,030	239,970	239,970
Total de activos financieros	<u>2,381,827</u>	<u>2,381,827</u>	<u>5,484,754</u>	<u>5,484,754</u>
Pasivos financieros				
Bonos por pagar	<u>51,873,410</u>	<u>52,934,710</u>	<u>53,361,902</u>	<u>54,266,911</u>

Jerarquía del valor razonable

Junio 2019	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros				
Efectivo y equivalente de efectivo	2,141,797	-	-	2,141,797
Cuentas comerciales por cobrar	240,030	-	-	240,030
Total de activos financieros	<u>2,381,827</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,381,827</u>
Pasivos financieros				
Bonos por pagar	<u>52,934,710</u>	<u>-</u>	<u>52,934,710</u>	<u>-</u>

Jerarquía del valor razonable

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

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

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 junio de 2019 (En balboas)

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).

	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entradas principales
	Junio 2019	Septiembre 2018		
Activo no financiero				
Propiedades de inversión				
Propiedades de inversión	113,349,354	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:

	Junio 2019	Septiembre 2018
Activos		
Efectivo y equivalente de efectivo: (a)		
MMG Bank Corporation	1,653,477	4,490,426
Cuentas por cobrar relacionadas: (b)		
Emaphy Properties, S.A.	166,836	55,205
Morgan & Morgan	1,903	-
MMG Bank Corp.	1,394	-
MMG Trust, S.A.	111	-
Upper East Development Corp.	-	11,318
	170,244	66,523
Otros activos: (c)		
Upper East Development Corp.	3,717,000	-

Green Tower Properties, Inc.

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

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

- (a) La Compañía mantuvo depósitos a plazo fijo con MMG Bank Corporation, véase la Nota 7 los términos y condiciones
- (b) Las cuentas por cobrar con partes relacionadas son producto de servicios administrativos y alquileres, no devengan intereses y vencen a 90 días
- (c) Los otros activos corresponden 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

	30 de junio de 2019		30 de junio de 2018	
	Tres meses	Nueve meses	Tres meses	Nueve meses
Ingresos por alquileres (d)				
Morgan & Morgan	B/. 519,376	B/. 1,592,437	B/. 523,490	B/. 1,570,475
MMG Bank Corp.	65,721	192,165	61,971	185,915
MMG Trust, S.A.	20,401	60,785	20,088	60,258
Upper East Development Corp.	7,934	23,801	-	-
Fundación Eduardo Morgan	789	2,367	737	2,212
Iam Services Corp. S.A.	225	675	225	675
Althia Capital Advisors Inc.	225	675	-	-
	<u>B/. 614,671</u>	<u>B/. 1,872,905</u>	<u>B/. 606,511</u>	<u>B/. 1,819,535</u>

	30 de junio de 2019		30 de junio de 2018	
	Tres meses	Nueve meses	Tres meses	Nueve meses
Gastos Administrativos (e)				
Morgan & Morgan	B/. 19,309	B/. 65,104	B/. 23,419	B/. 72,059
MMG Bank Corp.	13,125	39,375	6,875	20,625
	<u>B/. 32,434</u>	<u>B/. 104,479</u>	<u>B/. 30,294</u>	<u>B/. 92,684</u>

- (d) Los ingresos corresponden a servicios de alquileres, avalados por contratos con vencimiento promedio a 10 años.
- (e) Otros gastos corresponden a honorarios profesionales por servicios administrativos, legales, financieros

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 junio de 2019 (En balboas)

7. Efectivo y equivalente de efectivo

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

	Junio 2019	Septiembre 2018
Cuentas de ahorro	490,047	754,258
Cuentas corrientes	1,653,477	2,040,526
Depósitos a plazo (*)	-	2,450,000
Menos: Deterioro instrumento financiero	(1,727)	-
Total	2,141,797	5,244,784
Menos:		
Efectivo restringido	99,143	99,143
Efectivo y depósitos en bancos para propósitos del estado de flujos de efectivo	2,042,654	5,145,641

(*) Al 30 de septiembre de 2018 la compañía mantenía un depósito a plazo fijo por un monto de B/.2,450,000 con una tasa de interés del 1.75%, con fecha de vencimiento el 4 de octubre de 2018.

Garantía colateral:

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

8. Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

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

	Junio 2019	Septiembre 2018
Comerciales	240,030	239,970
Provisión para cuentas incobrables	(72,340)	(26,472)
	167,690	213,498
	167,690	213,498

8.1 Cuentas por cobrar comerciales

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

Green Tower Properties, Inc.

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

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

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

	Junio 2019	Septiembre 2018
Corriente	76,576	63,509
61 a 90 días	14,095	8,774
Más de 90 días	<u>149,359</u>	<u>167,687</u>
	<u>240,030</u>	<u>239,970</u>

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

	Junio 2019	Septiembre 2018
91- 180 días	32,037	52,634
A más de 181 días	<u>117,322</u>	<u>115,053</u>
	<u>149,359</u>	<u>167,687</u>

La compañía mantiene acuerdo compromiso de garantía de bienes por B/. 183,324 sobre deuda de B/. 106,114.

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

	Junio 2019	Septiembre 2018
Saldo al inicio del año	26,472	-
Provisión del periodo	<u>45,868</u>	<u>26,472</u>
Saldo al final del periodo	<u>72,340</u>	<u>26,472</u>

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

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 junio de 2019 (En balboas)

	Junio 2019 (No auditado)	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3
Comerciales	240,030	56,955	119,700	63,375
	240,030	56,955	119,700	63,375

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

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

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

9. Propiedades de inversión

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

	Junio 2019	Septiembre 2018
Valor razonable		
Propiedades de inversión terminadas	113,349,354	113,325,000

	Junio 2019	Septiembre 2018
Saldo al inicio del año	113,325,000	123,115,000
Adiciones	24,354	42,916
(Pérdida) ganancia en avalúo de propiedades	-	(9,832,916)
Saldo al final del año	113,349,354	113,325,000

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 junio 2019, se obtuvo a través de un avalúo realizado en septiembre 2018 por Panamericana de Avalúos, S.A., valuadores independientes no

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 junio de 2019
(En balboas)**

relacionados con la Compañía. Panamericana de Avalúos, S.A., son miembros del Instituto de Valuaciones y Peritajes de Panamá (IVAPPAN.), y cuentan con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas.

El valor razonable de la propiedad de inversión de B/.113,349,354 se ha clasificado como un valor razonable Nivel 3 sobre la base de la técnica de valoración y variables no observables significativas usadas, en apego a las Normas Internacionales de Valuación.

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

Enfoque comparativo

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

Enfoque de capitalización de rentas - valor sobre la renta

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

Enfoque de valor de liquidación o de venta rápida

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

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

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

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 junio de 2019
(En balboas)****10. Mobiliario, maquinaria y equipo**

El mobiliario, maquinaria y equipo se detalla a continuación:

Junio 2019	Mobiliario	Maquinaria y equipo	Total
Costo			
Saldo al inicio del año	320,746	6,108,475	6,429,221
Adiciones	63,457	-	63,457
Saldo al final del año	384,203	6,108,475	6,492,678
Depreciación acumulada			
Saldo al inicio del año	141,960	1,922,383	2,064,343
Adiciones	61,898	305,424	367,322
Saldo al final del año	203,858	2,227,807	2,431,665
Valor en libros	180,345	3,880,668	4,061,013
Septiembre 2018			
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

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 junio de 2019 (En balboas)

11. Otros activos

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

	Junio 2019	Septiembre 2018
Corrientes:		
Impuesto sobre la renta estimado	80,453	120,223
Impuesto de inmueble anticipado	4,337	4,337
Gastos pagados por anticipados	87,730	1,260
Deposito garantía	23,690	23,690
	<u>196,210</u>	<u>149,510</u>
No corrientes:		
Adelanto a Compra de activo (*)	3,717,000	-
Obras de arte	36,829	36,829
	<u>3,753,829</u>	<u>36,829</u>

(*) Ver Nota 6 (c)

12. Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar al 30 de junio de 2019 se resumen a continuación:

	Junio 2019	Septiembre 2018
Cuentas comerciales por pagar	17,299	31,483
Servicios públicos por pagar	171,365	62,702
Honorarios por pagar	-	15,644
	<u>188,664</u>	<u>109,829</u>

13. Bonos por pagar

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

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

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 junio de 2019 (En balboas)

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

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

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

Los bonos por pagar, se resumen a continuación:

	Junio 2019	Septiembre 2018
Emisión pública - Serie A con tasa de interés de 6% y vencimiento en septiembre 2027	37,000,000	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	52,000,000	53,500,000
Más:		
Ingreso diferido por prima	110,185	120,202
Menos:		
Costo de emisión de deuda	236,775	258,300
	51,873,410	53,361,902
Porción corriente	1,984,656	1,984,656
Porción no corriente	49,888,754	51,377,246
	51,873,410	53,361,902

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 junio de 2019
(En balboas)**

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

	Junio 2019	Septiembre 2018
Año 2019	2,000,000	2,000,000
Año 2020	2,000,000	2,000,000
Año 2021	2,000,000	2,000,000
Año 2022	2,000,000	2,000,000
Año 2023	2,000,000	2,000,000
Más de 5 años	42,000,000	43,500,000
Total de pagos futuros	<u>52,000,000</u>	<u>53,500,000</u>

14. Otros pasivos

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

	Junio 2019	Septiembre 2018
Intereses de bonos por pagar	787,212	818,548
Impuestos de ITBMS por pagar	33,222	32,751
Adelantos de clientes	15,578	-
	<u>836,012</u>	<u>851,299</u>

15. Acciones comunes

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

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 junio de 2019 (En balboas)

16. Otros gastos

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

	30 de junio 2019		30 de junio 2018	
	Tres Meses	Nueve Meses	Tres Meses	Nueve Meses
Reparaciones y mantenimiento	253,987	878,433	235,106	697,911
Honorarios profesionales	38,443	194,681	63,386	190,639
Electricidad	62,772	106,260	24,374	49,084
Aseo y limpieza	9,200	33,562	8,500	25,400
Impuestos	8,674	15,004	8,973	15,877
Incentivos	-	12,500	-	9,500
Atenciones y cortesías	3,275	11,161	60	302
Teléfono, cable e internet	1,027	3,728	1,414	3,586
Indennizaciones a terceros	-	1,609	-	-
Accesorios y útiles de oficina	193	1,500	60	150
Certificaciones y Registro Público	1,287	1,463	65	377
Suscripciones y membresías	-	1,296	-	-
Seguros	-	146	16	16
Viáticos	22	36	18	80
Otros gastos	-	71	-	-
	<u>378,880</u>	<u>1,261,450</u>	<u>341,972</u>	<u>992,922</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 de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

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

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

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

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 junio de 2019
(En balboas)**

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:

	Junio 2019	Junio 2018
Corriente	<u>39,771</u>	<u>36,563</u>
	<u>39,771</u>	<u>36,563</u>

Cálculo de impuesto causado por renta presuntiva

	Junio 2019	Junio 2018
Método tradicional		
Ganancia financiera antes de impuesto sobre la renta	1,955,384	1,780,860
Menos:		
Depreciación del edificio método de costo	(1,637,884)	(1,633,443)
Ingresos exentos	(35,233)	(21,656)
Beneficio de arrastre de pérdida	(159,083)	(12,770)
Más: costos y gastos no deducibles	<u>35,900</u>	<u>33,259</u>
Ganancia (pérdida) neta	<u>159,084</u>	<u>146,250</u>
Impuesto causado	<u>39,771</u>	<u>36,563</u>

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

	Junio 2019	Septiembre 2018
Impuesto diferido pasivo, al inicio del año	3,464,325	3,765,200
Más:		
Propiedades de inversión revaluadas	-	(293,700)
Diferencias temporales por gastos diferidos	<u>-</u>	<u>(7,175)</u>
Impuesto diferido pasivo, al final del año	<u>3,464,325</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

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 junio de 2019
(En balboas)**

compraventa de bienes inmuebles no está dentro del giro ordinario de negocios del contribuyente, se calculará el impuesto sobre la renta (ISR) a una tarifa del 10% sobre la ganancia obtenida en la operación. Esta norma prevé un régimen especial que obliga al contribuyente a pagar un adelanto al impuesto sobre la renta (ISR) equivalente al resultado de la aplicación de una tarifa del 3% sobre cualquiera de las siguientes bases imponibles, la que sea mayor a) el valor total de la enajenación o b) el valor catastral del inmueble.

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

18. Eventos posteriores

Mediante acta de la Junta de Accionistas de la Compañía, celebrada el día 12 de agosto de 2019 se declaró y autorizó el pago de dividendos por B/.219,129.

19. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Green Tower Properties, Inc., por el período terminado el 30 de junio de 2019, fueron aprobados por la Junta Directiva de la Compañía el 19 de agosto de 2019.

* * * * *

Panamá, 23 de Julio 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 Junio 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	169,754.18	N/A	
Cuenta de Ahorros	50-333-00722-1	1	270,645.98	N/A	
Cuenta de Ahorros	50-333-00721-5	1	49,646.95	N/A	
Hipotecas	Fincas: 471471, 471472, 471473, 471474, 471475, 471476, 471478, 471479, 471480, 471481, 471482, 471483, 471484, 471485, 471486, 471487, 471488, 471489, 471490, 471491, 471492, 471493, 471494, 471495, 471496, 471497, 471498, 471499, 471500, 471501, 471503, 471504, 471505.	34	141,365,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	13-jul-17
Total			141,855,047.11		



DM

II. Bienes Cedidos:

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

Propietario	Detalle de Fincas	Descripción	Fecha de Vencimiento
Green Tower Properties Inc.	471472	Marmila Investments, S.A.	30/01/2020
Green Tower Properties Inc.	471498	Julius Baer Investments (Panamá)	30/10/2019
Green Tower Properties Inc.	471487	Compass Group	25/06/2019
Green Tower Properties Inc.	471473	Coffee Roasters Unidos, S.A.	15/09/2019
Green Tower Properties Inc.	471498	Pandora	09/11/2019
Green Tower Properties Inc.	471489	CPM PANAMA, S.A.	15/11/2019
Green Tower Properties Inc.	471492	Nike	15/12/2019
Green Tower Properties Inc.	471475, 471476	Panamá Vaults Corp.	15/12/2019
Green Tower Properties Inc.	471492	Acino Latino-Americana, S.A.	15/03/2020
Green Tower Properties Inc.	471496	Productos Roche (Panama), S.A.	01/02/2021
Green Tower Properties Inc.	471491	Novo Nordisk Panamá, S.A.	03/02/2021
Green Tower Properties Inc.	471478	Upper East Development Corp.	01/06/2021
Green Tower Properties Inc.	471493	CIFI	18/07/2021
Green Tower Properties Inc.	471492	Coworkings, S.A.	18/09/2021
Green Tower Properties Inc.	471488	Steel Case (AFD Contract Furniture Of Panama Inc	15/02/2022
Green Tower Properties Inc.	471478	Salón de Estética y Belleza Costa Del Este, S.A.	01/04/2022
Green Tower Properties Inc.	471497, 471481, 471480	Huawei Techonologies Panamá, S.A.	08/07/2022
Green Tower Properties Inc.	471490	UBS Asesores	15/01/2023
Green Tower Properties Inc.	471493	Alcon Centroamerica,S.A.	22/08/2023
Green Tower Properties Inc.	471493	Novartis Pharma (Logistics), Inc.	23/08/2023
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.	12/12/2023
Green Tower Properties Inc.	471502	MMG Bank Corporation	01/02/2024
Green Tower Properties Inc.	471501	MMG Bank Corporation (piso 21)	15/12/2025

- Pólizas:

Tipo de Bien Cedido	Descripción	Emisor / Fiador	Vencimiento
Póliza de Incendio	INCE-0830000005331	MAPFRE	31/05/2020

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

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

dic-18	mar-19	jun-19
269%	272%	274%

Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.



Yurko Uno
Gerente Sr. de Operaciones Fiduciarias



Dayana Vega
VP de Fideicomisos

Panamá, 18 de julio 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.


Xochilt Fernández
Subgerente de Fideicomisos


Zayuris Olmos
Oficial Jr. de Fideicomiso