

GREEN TOWER PROPERTIES INC.

Ruc: 699126-1-468330 DV. 17



Panamá 30 diciembre 2016

Bolsa de Valores de Panamá

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

1. Formulario IN-A (Informe anual año Octubre 2015 a Septiembre 2016).
2. Estados Financieros al 30 septiembre 2016.
3. Declaración Jurada
4. Certificación del Fiduciario
5. Cobertura del Servicio de la Deuda

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

Atentamente,

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

Juan Tejeira Levy

REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES

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

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

FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACION
ANUAL

Año terminado al 30 de septiembre de 2016

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. 497-13 de 29 de noviembre de 2013**

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

DIRECCION DEL EMISOR: **MMG Tower piso 01, Urbanización Marbella, 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, sede y una de sus principales iniciativas de Responsabilidad Social Empresarial del Grupo Morgan & Morgan, dada sus características y múltiples elementos en pro del medio ambiente que lo posiciona dentro de un grupo exclusivo de edificios ecológicos a nivel mundial.

Las principales características del MMG Tower son:

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

DM
JT

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

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

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

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

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

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

A. Historia y Desarrollo de la Solicitante

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

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

El Emisor es propietario del cien por ciento (100%) del edificio MMG Tower en Costa del Este cuya construcción inició en diciembre de 2010 y finalizó en febrero de 2013 con la entrega del permiso de ocupación.

Durante este periodo, el Emisor realizó inversiones de capital por \$59,500,000 millones en la ciudad de Panamá, las cuales fueron financiadas por fondos provistos por los accionistas del Emisor y por una facilidad de crédito interina de construcción otorgada por HSBC Bank (Panama), S.A. (hoy día, Banistmo, S.A.) y Banco General, S.A.

Desde su constitución hasta la Fecha de Oferta, el Emisor no ha declarado dividendos ni efectuado ofertas públicas de valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores.

Dm
JT

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 32,804.10 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 será la nueva sede del Grupo Morgan & Morgan, razón por la cual la firma de abogados Morgan & Morgan, se está haciendo cargo de la remodelaciones de un total de 5 pisos de oficinas y 2 locales comerciales con un total de 7,787.11 metros cuadrados, para su ocupación. Por el espacio destinado a oficinas la firma Morgan & Morgan pagará 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 período de diez (10) años renovables.

DM
JT

Igualmente MMG Bank Corporation, está remodelando un piso completo de oficinas, un piso parcial de oficinas y un local comercial para el establecimiento de una sucursal para atención al público, que en conjunto representan un total de 2,225,82 metros cuadrados para su ocupación.

El Grupo de Morgan & Morgan ocupará 10,012.93 metros cuadrados del MMG Tower lo que equivale a 31% de los espacios disponibles.

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

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

El Grupo Morgan & Morgan como parte relacionada del Emisor representa aproximadamente el 55.00% de los ingresos proyectados de alquiler ya contratados. Es por ello que a la fecha de la emisión del presente prospecto informativo, el Grupo Morgan & Morgan es el único cliente que representaría individualmente más del 15% de los ingresos del Emisor, sin embargo este porcentaje podría variar en la medida que se adelantan negociaciones con varias compañías multinacionales para suscribir contratos de arrendamiento sobre área de oficinas y espacios comerciales disponibles.

D. Estructura organizativa

El Emisor es subsidiaria de Morymor Real Estates Holding Inc., empresa tenedora de las inversiones inmobiliarias del Grupo Morgan & Morgan. El Emisor no cuenta con subsidiarias.

E. Propiedades, Plantas y Equipo

Al 30 de septiembre de 2015 las propiedades, planta y equipo y equipos, netos de depreciaciones y amortizaciones acumuladas, se conforma de la siguiente manera:

	Al 30 de Septiembre de 2016
Terrenos	US\$ 12,052,406
Edificio	US\$ 106,462,328
Mejoras	US\$ 2,010,266
Propiedades, Mobiliario y Equipos	US \$ 5,084,550

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

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

G. Información sobre tendencias

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

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

Dm
JT

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

Para el periodo terminado al 30 septiembre 2016, el Emisor registró un aumento en el total de sus activos, pasando de US\$126,164,524 al 30 de septiembre de 2015 a US\$127,439,475 al 30 de septiembre de 2016 debido principalmente al aumento de US\$1,316,275 en efectivo.

El principal activo del Emisor constituyó el rubro de propiedad de inversión que asciende a US\$120,525,000 al 30 de septiembre 2016 o 95% del total de activos a dicha fecha.

El índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) del Emisor es de 0.43 veces al 30 de septiembre de 2016, en diferencia con el 0.11 veces que presentaba para el 30 de septiembre de 2015.

Por el lado de los recursos líquidos del Emisor, el efectivo presentó un aumento ubicándose por los US\$1,515,764 al 30 de septiembre de 2016, cuando para el cierre a septiembre 2015 era por US\$199,489; lo que le representó un aumento del 660%.

B. Recursos de Capital

El total de pasivos, que al 30 de septiembre de 2016 era de US\$57,565,196 que financió el 45% de los activos del Emisor, mientras que el patrimonio US\$69,874,279 financió el 55% de los activos del Emisor.

El nivel de apalancamiento total (total de pasivos / total de patrimonio) del Emisor se mantuvo de 0.82 veces al 30 de septiembre de 2015 a 0.82 veces al 30 de septiembre de 2016. Igualmente para el periodo los pasivos a largo plazo se mantuvieron comparables, de US\$54,041,157 al 30 de septiembre de 2015 a US\$53,401,978 al 30 de septiembre de 2016.

El patrimonio por US\$69,874,279 al 30 de septiembre de 2016, está concentrado principalmente en el capital pagado en un 17%, mientras que ganancias acumulada representa el 83%.

C. Resultados de las Operaciones

Los resultados comparativos entre ambos periodos presentan una disminución pasando de US\$29,213,532 al corte del 30 septiembre de 2015 a US\$ 879,060 al corte del 30 de septiembre de 2016, la disminución corresponde principalmente a el valor razonable de la propiedad de inversión según nuevo avalúo realizado al 30 de septiembre de 2015.

Los gastos del emisor están dados principalmente por reparación y mantenimiento de US\$772,496 para el periodo al 30 de septiembre de 2016 como de gastos de honorarios profesionales por US\$325,073 para el periodo. En total los gastos generales y administrativos al corte del 30 de septiembre 2016 fueron por un total de US\$1,169,211 disminuyendo frente a los gastos por US\$1,236,172 que evidenciaba a septiembre de 2015.

Para el periodo al 30 de septiembre de 2016, el Emisor presenta una ganancia por (US\$ 879,060 en comparación a las ganancias reflejadas para el corte al 30 de septiembre de 2015 por \$29,213,532.

D. Análisis de perspectivas

Se proyecta un crecimiento de la economía panameña para el 2016 de entre un 7% a 8.5%, según afirman la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), la Cámara de Comercio e Industrias de Panamá y varios economistas locales.

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

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

A. Identidad

1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

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

Diana Morgan Boyd – Director – Presidente(a)

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

La Lic. Diana Morgan Boyd obtuvo su B.S. (Cum Laude) en la Universidad Clark, en Massachusetts, Estados Unidos de América. Es actualmente socia y Directora de la Unidad de Servicios Administrativos del Grupo Morgan & Morgan (GMM). Cuenta con más de 15 años de experiencia en el sector gerencial de la firma, y bajo su dirección se encuentran las Gerencias de Dirección, Administración, Contabilidad, Cobros, Comercial, Operaciones, Tecnología Informática, Proyectos Especiales, Mercadeo y RSE (Fundamorgan y Fundalcom). Todas estas gerencias se encargan de ofrecer un servicio calificado y personalizado a las Unidades de Negocios y oficinas internacionales que componen el GMM.

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

Roberto Lewis Morgan – Director – Secretario

Nacionalidad: Panameña
 Fecha de nacimiento: 30 de Abril de 1957
 Domicilio comercial: Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, Edificio MMG
 Apartado postal: 0832-02453 World Trade Center
 Correo electrónico: roberto.lewis@morimor.com
 Teléfono: (507) 265-7777
 Fax: (507) 265-7700

El Lic. Lewis cuenta con los títulos de Licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Santa María La Antigua de Panamá (1983) y Bentley College de Waltham Massachusetts (1977). Desde 1992 es socio del Grupo Morgan y Morgan, en donde labora desde el año de (1978). Actualmente es Miembro de la Junta Directiva de MMG Bahamas Ltd. (Compañía con Licencia de Trust en Bahamas), Miembro de la Junta Directiva de MMG Trust (BVI Corp.) (Compañía con Licencia de Trust en Las Islas Virgenes Británicas), 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.

DM
JK

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 del Grupo Morgan y Morgan, en donde ha sido responsable de la planeación administrativa y financiera, y el control de las operaciones del Grupo y la firma de abogados. Actualmente es Secretario de la Junta Directiva del Grupo Morgan & Morgan, 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 del GMM, 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.

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

5. Asesores Financieros

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

MMG Bank Corporation tiene su domicilio principal en Avenida Paseo del Mar Costa del Este, PH MMG Tower, Piso No.21, teléfono 265-7600, fax 265-7601, Apartado postal 0832-00232

World Trade Center, Panamá, República de Panamá. La Lic. Marielena Garcia Maritano es el contacto principal. Correo electrónico marielena.gmaritano@mmgbank.com.

6. Designación por acuerdos o entendimientos

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

B. Compensación

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

C. Empleados

Al 30 de Septiembre de 2016, el Emisor no tiene empleados contratados directamente.

D. Propiedad Accionaria

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

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

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

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

IV. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

Al 30 de Septiembre de 2016, el Emisor mantiene saldos y transacciones con compañías relacionadas las cuales se detallan a continuación:

	30 de septiembre 2016	30 de septiembre 2015
Cuentas por Cobrar		
Emaphy Properties, S.A	0	0
Total	0	0
Cuentas por Pagar		
Morgan & Morgan	0	156,413
Morymor Real Estate Holding	3,510,934	0
Total	3,510,934	156,413

Las cuentas por pagar- accionistas no devengan ni causan intereses, ni tienen fecha específica de vencimiento y fueron incurridas como fuente de financiamiento

dm
34

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 del Grupo Morgan & Morgan dueño 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 el Grupo 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.

V. 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.

VI. 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	\$100.00	0

Conciliación de número de acciones en circulación

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

El Emisor tiene un capital autorizado de 120,000 acciones comunes nominativas con valor nominal de \$100.00 cada una. Todas las acciones se encuentran emitidas y en circulación. Al 30 de septiembre de 2015, el patrimonio total del Emisor es de US\$70,880,215 A continuación presentamos el capital accionario del Emisor:

Capital Accionario

Clase de Acciones	Acciones Autorizadas	Acciones Emitidas	Valor Nominal US\$	Capital Pagado US\$
Acciones Comunes	120,000	120,000	\$100.00	\$12,000,000
Menos: Acciones en Tesorería	0	0	\$0	\$0
Total	120,000	120,000	\$100.00	\$12,000,000

DM
JT

A la fecha de elaboración de este prospecto el Emisor no mantiene acciones en Tesorería. Tampoco ha emitido valores consistentes en derechos de suscripción preferente o valores convertibles en acciones.

2. Títulos de Deuda

El siguiente cuadro presenta la capitalización y endeudamiento del Emisor, al 30 de septiembre de 2016 y 30 de septiembre de 2015:

Cifras Representadas en US\$		
	30 de septiembre 2016	30 de septiembre 2015
Pasivos y patrimonio del accionista		
Bonos por pagar	4,000,000	3,000,000
Cuentas por pagar proveedores - corrientes	131,636	108,346
Otros Pasivos	31,582	19,550
Pasivos corrientes	4,163,218	3,127,896
Bonos por pagar	48,000,000	52,000,000
Cuentas por pagar – Partes relacionadas	3,510,634	156,413
Pasivos por impuesto diferidos	1,891,344	1,884,744
Pasivos No Corrientes	53,401,978	54,041,157
Total Pasivos	57,565,196	57,169,053
Acciones Comunes	12,000,000	12,000,000
Ganancia (déficit acumulado)	57,874,279	56,995,471
Total Patrimonio	69,874,279	68,995,471
Participación no controladora	0	0
Total Patrimonio del accionista	69,874,279	68,995,471
Total de pasivos y patrimonio del accionista	127,439,475	126,164,524

**II PARTE
RESUMEN FINANCIERO**

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

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Año Fiscal al cierre Sept 2016	Año Fiscal al cierre Sept 2015	Año Fiscal al cierre Sept 2014
Ventas o Ingresos Totales	5,615,704	34,984,326	24,247,353
Margen Operativo	15%	92%	73%
Gastos Generales y Administrativos	1,169,211	1,236,172	2,024,169
Utilidad o Pérdida Neta	879,060	29,213,532	17,937,280
Acciones emitidas y en circulación	120,000	120,000	120,000
Utilidad o Pérdida por Acción	7.32	243.44	149.47
Depreciación y Amortización	430,500	429,348	336,900
Utilidades o pérdidas no recurrentes	0	0	0

BALANCE GENERAL	Año Fiscal al cierre Sept 2016	Año Fiscal al cierre Sept 2015	Año Fiscal al cierre Sept 2014
Activo Circulante	1,793,096	352,782	916,681
Activos Totales	127,439,475	126,164,524	96,485,991
Pasivo Circulante	4,163,218	3,127,896	166,068
Deuda a Largo Plazo	53,401,978	54,041,157	56,492,555
Acciones Preferidas	0	0	0
Capital Pagado	12,000,000	12,000,000	12,000,000
Utilidades Retenidas	57,874,279	56,995,471	27,827,368
Total Patrimonio	69,874,279	68,995,471	39,827,368
RAZONES FINANCIERAS:			
Deuda Fin / Patrimonio	0.76	0.78	1.42
Deuda Total / Capital Pagado	4.80	4.76	4.72
Deuda Total / Patrimonio	0.82	0.83	1.42
Capital de Trabajo	-2,370,122	-2,775,114	750,613
Razón Corriente	0.43	0.11	5.52

**III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS**

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

DM
JT

IV PARTE

GOBIERNO CORPORATIVO

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

Contenido mínimo	
1.	<p>Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica.</p> <p>Si. Se han incluido los siguientes 3 procedimientos: •</p> <p>(a) Obligación de reunión de la Junta General de Accionistas al menos 1 vez al año. (b) Obligación de reunión de la Junta Directiva al menos 1 vez cada 6 meses. (c) Obligación de que los estados financieros anuales sean auditados por una firma de auditores externos de reconocido prestigio en la plaza.</p> <p>Estas reglas de buen gobierno corporativo están basadas en los artículos 6,8 y 9 del Acuerdo 12 de 2003.</p>
2.	<p>Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:</p> <p>a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva.</p> <p>Si, la Junta General de Accionistas supervisa a la Junta Directiva y escoge su composición, según el artículo Décimo Segundo del Pacto Social.</p>
	<p>b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario.</p> <p>No.</p>
	<p>c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración.</p> <p>No.</p>
	<p>d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos.</p> <p>No.</p>
	<p>e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría.</p> <p>No.</p>
	<p>f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones.</p> <p>La Junta Directiva debe tener, como mínimo, una reunión cada 6 meses y todas las reuniones quedan registradas en actas.</p>
	<p>g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información.</p> <p>No.</p>
3.	<p>Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido.</p> <p>No.</p>

Junta Directiva	
4.	Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:
	a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros. No.
	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. No.
	c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa. No.
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. No.
	e. Control razonable del riesgo. No.
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa. 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.
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades. No.
	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). No Aplica.
	i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica. La Junta Directiva administra y dirige los negocios de la sociedad, teniendo el control absoluto y la dirección plena de los mismos.
5.	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. No.
Composición de la Junta Directiva	
6.	a. Número de Directores de la Sociedad 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.
	b. Número de Directores Independientes de la Administración No hay.
	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas

	No hay.
Accionistas	
7.	Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:
	a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). No Aplica.
	b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). No Aplica.
	c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). No Aplica.
	d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). No Aplica.
	e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). No Aplica.
	f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). No Aplica.
Comités	
8.	Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:
	a. Comité de Auditoría ; o su denominación equivalente No.
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente No.
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente No.
	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 No.
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos. No.
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. No.
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). No aplica.
	b. Cumplimiento y Administración de Riesgos No aplica.
	c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. No aplica.

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

V PARTE ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

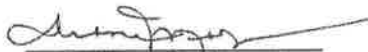
Presente los Estados Financieros anuales, auditado por un Contador Público Autorizado de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Comisión Nacional de Valores- No aplica al Emisor.

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
Apoderada



Green Tower Properties, Inc.

(Entidad 100% poseída por Morymor Real Estate Holding, Inc.)

Estados Financieros por el año terminado al 30 de septiembre de 2016 e informe de los Auditores Independientes del 23 de diciembre de 2016

"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% poseída por Morymor Real Estate Holdings, Inc.)

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros 2016

Contenido	Páginas
Informe de los Auditores Independientes	1 - 2
Estado de situación financiera	3
Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 - 28

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Green Tower Properties, Inc.
Accionista y Junta Directiva

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Green Tower Properties, Inc.**, que comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2016, el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las principales políticas contables y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y por el control interno, tal como la Administración determine sea necesario para permitir la preparación de estados financieros, de manera que éstos no incluyan errores significativos, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Nuestro examen fue practicado de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría con el propósito de obtener un razonable grado de seguridad de que los estados financieros no incluyen errores significativos.

Una auditoría comprende aplicar procedimientos para obtener evidencias sobre los montos y las revelaciones expuestas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo su evaluación del riesgo de que los estados financieros incluyan errores significativos originados por fraude o error. Al realizar esta evaluación de riesgo, el auditor considera el control interno relevante sobre la preparación y presentación razonable de los estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Así mismo, una auditoría comprende evaluar la apropiada aplicación de las políticas contables y la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la Administración, así como la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para sustentar nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **Green Tower Properties, Inc.**, al 30 de septiembre de 2016, y los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Deloitte.

Asuntos de Énfasis

Los estados financieros de **Green Tower Properties, Inc.** por el año que terminó al 30 de septiembre de 2015 y 2014, fueron auditados por otros auditores independientes en cuyo informe fechado 20 de noviembre de 2015 y 21 de noviembre de 2014, respectivamente, expresaron una opinión sin salvedades sobre dicho estados financieros. No fuimos contratados para auditar, revisar o aplicar ningún procedimiento a los estados financieros de la Compañía correspondientes al año 2014 y 2015, salvo en relación con el ajuste que se indica en la Nota 17, y por consiguiente, no expresamos una opinión ni ninguna otra forma de seguridad sobre los estados financieros del año 2014 y 2015 considerados en su conjunto.

Llamamos la atención a lo que se indica en la Nota 17 de los estados financieros la cual describe que subsecuente a la emisión de los estados financieros del año 2014 y 2015, la Administración identificó que los estados financieros contenían una desviación contable que causó que los estados financieros del año 2014 y 2015 fueran retrospectivamente ajustados. Como parte de nuestra auditoría de los estados financieros del año terminado al 30 de septiembre de 2016, también auditamos el ajuste descrito en la Nota 17 que se realizó para corregir los estados financieros del año 2014 y 2015. En nuestra opinión, dicho ajuste ha sido aplicado apropiadamente.



23 de diciembre de 2016
Panamá, República de Panamá

Green Tower Properties, Inc.

(Entidad 100% poseída por Morymor Real Estate Holding Inc.)

Estado de situación financiera**Al 30 de septiembre de 2016**

(En balboas)

	Notas	2016	2015 (Reexpresado)	2014 (Reexpresado)
Activos				
Activos corrientes:				
Efectivo y equivalente de efectivo	6, 7	1,515,764	199,489	780,073
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	8	106,661	69,919	95,694
Otros activos	9	170,671	83,374	40,914
Total de activos corrientes		<u>1,793,096</u>	<u>352,782</u>	<u>916,681</u>
Activos no corrientes:				
Propiedades de inversión	10	120,525,000	120,305,000	88,948,577
Mobiliario, maquinaria y equipo	11	5,084,550	5,447,085	6,561,076
Otros activos	9	36,829	59,657	59,657
Total de activos no corrientes		<u>125,646,379</u>	<u>125,811,742</u>	<u>95,569,310</u>
Total de activos		<u>127,439,475</u>	<u>126,164,524</u>	<u>96,485,991</u>
Pasivos y patrimonio				
Pasivo corriente:				
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	12	131,636	108,346	166,068
Bonos por pagar	13	4,000,000	3,000,000	-
Otros pasivos	14	31,582	19,550	-
Total de pasivos corrientes		<u>4,163,218</u>	<u>3,127,896</u>	<u>166,068</u>
Pasivos no corrientes:				
Pasivo por impuesto diferido	16	1,891,344	1,884,744	944,051
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	6	3,510,634	156,413	548,504
Bonos por pagar	13	48,000,000	52,000,000	55,000,000
Total de pasivos no corrientes		<u>53,401,978</u>	<u>54,041,157</u>	<u>56,492,555</u>
Total de pasivos		<u>57,565,196</u>	<u>57,169,053</u>	<u>56,658,623</u>
Patrimonio:				
Acciones comunes	15	12,000,000	12,000,000	12,000,000
Ganancias acumuladas		57,874,279	56,995,471	27,827,368
Total de patrimonio		<u>69,874,279</u>	<u>68,995,471</u>	<u>39,827,368</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>127,439,475</u>	<u>126,164,524</u>	<u>96,485,991</u>

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

Green Tower Properties, Inc.

(Entidad 100% poseída por Morymor Real Estate Holding Inc.)

**Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral
por el año terminado el 30 de septiembre de 2016**

(En balboas)

	Notas	2016	2015 (Reexpresado)	2014 (Reexpresado)
Ingresos por alquileres	6	5,605,060	4,513,647	2,888,993
Ganancia neta por cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión		-	30,427,321	21,356,057
Otros ingresos		10,644	43,358	2,303
Gastos por depreciación	11	(430,500)	(429,348)	(336,900)
Costos financieros		(3,130,333)	(3,164,581)	(3,004,953)
Otros gastos	6	(1,169,211)	(1,236,172)	(2,024,169)
Ganancia antes del impuesto sobre la renta		885,660	30,154,225	18,881,331
Impuesto sobre la renta	16	(6,600)	(940,693)	(944,051)
Ganancia del año		879,060	29,213,532	17,937,280

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

Green Tower Properties, Inc.

(Entidad 100% poseída por Morymor Real Estate Holding Inc.)

**Estado de cambios en el patrimonio
por el año terminado el 30 de septiembre de 2016
(En balboas)**

	Acciones comunes	Ganancias acumuladas	Total
Saldo al 30 de septiembre 2014 (como se presentó)	12,000,000	28,771,419	40,771,419
Ajuste de reexpresión (Nota 17)	-	(944,051)	(944,051)
Saldo al 30 de septiembre 2014 (reexpresado)	12,000,000	27,827,368	39,827,368
Ganancia del año	-	30,154,225	30,154,225
Impuesto complementario	-	(45,429)	(45,429)
Saldo al 30 de septiembre 2015 (como se presentó)	12,000,000	58,880,215	70,880,215
Ajuste de reexpresión (Nota 17)	-	(1,884,744)	(1,884,744)
Saldo al 30 de septiembre 2015 (reexpresado)	12,000,000	56,995,471	68,995,471
Ganancia del año	-	879,060	879,060
Impuesto complementario	-	(252)	(252)
Saldo al 30 de septiembre 2016	12,000,000	57,874,279	69,874,279

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

Green Tower Properties, Inc.

(Entidad 100% poseída por Morymor Real Estate Holding Inc.)

Estado de flujos de efectivo

por el año terminado el 30 de septiembre de 2016

(En balboas)

	Notas	2016	2015 (Reexpresado)	2014 (Reexpresado)
Flujos de efectivo de las actividades de operación:				
Ganancia del año		879,060	29,213,532	17,937,280
Ajustes por:				
Costos financieros		3,130,333	3,164,581	3,004,953
Gastos por depreciación	11	430,500	429,348	336,900
Ganancia por revaluación de propiedades de inversión		-	(30,427,321)	(21,356,057)
Impuesto sobre la renta reconocido en el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral		6,600	940,693	944,051
Pérdida en venta de inmueble		-	-	423,353
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:				
(Aumento) disminución en cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar		(36,742)	67,831	(94,576)
Aumento en otros activos		(64,469)	(84,516)	329,831
Aumento (disminución) en cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar		23,290	(449,813)	(6,861,164)
Aumento en otros pasivos		12,032	19,550	-
Efectivo proveniente de actividades de operación		4,380,604	2,873,885	(5,335,429)
Intereses pagados		(3,130,333)	(3,164,581)	(3,004,953)
Efectivo neto proveniente (utilizado en) de actividades de operación		1,250,271	(290,696)	(8,340,382)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:				
Adquisición de mobiliario, maquinaria y equipo		(67,965)	(244,459)	(1,213,167)
Adquisición de propiedad de inversión		(220,000)	-	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(287,965)	(244,459)	(1,213,167)
Flujos de efectivo neto de las actividades de financiamiento:				
Emisión de bonos		-	-	55,000,000
Redención de bonos por pagar		(3,000,000)	-	-
Impuesto complementario		(252)	(45,429)	-
Pago a préstamos		-	-	(45,612,100)
Financiamiento recibido de partes relacionadas		3,354,221	-	-
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de financiamiento		353,969	(45,429)	9,387,900
Aumento (disminución) neto en efectivo y depósitos en banco		1,316,275	(580,584)	(165,649)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	6,7	199,489	780,073	945,722
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	6,7	1,515,764	199,489	780,073

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

Green Tower Properties, Inc.

(Entidad 100% poseída por Morymor Real Estate Holding Inc.)

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2016

(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.

El 16 de diciembre de 2013, Green Tower Properties Inc. colocó Oferta Pública de Bonos Inmobiliarios por un valor nominal de hasta B/.55,000,000, con plazo de pago a capital de (7) años, tasa de interés de 5.75%. Esta oferta pública fue debidamente autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante resolución 497-13, del 29 de noviembre de 2013.

La Compañía es miembro de un grupo de empresas que tienen administración conjunta y accionistas comunes, quienes ejercen influencia importante en las decisiones administrativas y de operaciones de todas las compañías relacionadas.

2. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs)

2.1 Normas e interpretaciones adoptadas sin efectos sobre los estados financieros

No hubo NIIF's o interpretaciones CINIIF's, efectivas para el año que inició el 1 de octubre de 2015, que tuviera un efecto significativo sobre los estados financieros.

2.2 NIIF's nuevas y revisadas emitidas pero aún no son efectivas

Una serie de normas y modificaciones nuevas a las normas e interpretaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan después del 1 de octubre de 2015 y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros.

NIIF 9 - Instrumentos financieros

NIIF 9 - Instrumentos financieros (versión revisada de 2014):

Fase 1: clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros;
Fase 2: metodología de deterioro; y
Fase 3: contabilidad de cobertura.

En julio de 2014, el IASB culminó la reforma y emitió la NIIF 9 - Contabilidad de instrumentos financieros, que reemplazará a la NIC 39 - Instrumentos financieros: Reconocimiento y Medición.

Incluye modificaciones que se limitan a los requerimientos de clasificación y medición al añadir una categoría de medición (FVTOCI) a "valor razonable con cambios en otro resultado integral" para ciertos instrumentos de deudas simples. También agrega requerimientos de deterioro inherentes a la contabilidad de las pérdidas crediticias esperadas de una entidad en los activos financieros y compromisos para extender el crédito.

Green Tower Properties, Inc.

(Entidad 100% poseída por Morymor Real Estate Holding Inc.)

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2016

(En balboas)

La NIIF 9 finalizada contiene los requerimientos para: a) la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros, b) metodología de deterioro, y c) contabilidad de cobertura general.

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

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

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

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

Fase 2: Metodología de deterioro

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

Green Tower Properties, Inc.

(Entidad 100% poseída por Morymor Real Estate Holding Inc.)

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2016

(En balboas)

Fase 3: Contabilidad de cobertura

Los requerimientos generales de contabilidad de cobertura de la NIIF 9 mantienen los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura incluidas en la NIC 39. No obstante, los tipos de transacciones ideales para la contabilidad de cobertura ahora son mucho más flexibles, en especial, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de elementos no financieros ideales para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. Se han añadido muchos más requerimientos de revelación sobre las actividades de gestión de riesgo de la entidad.

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

La Administración está en proceso de evaluar el posible impacto de la aplicación de esta norma en los estados financieros de la Compañía.

NIIF 15 - Ingresos de contratos con los clientes

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

La Administración está en proceso de evaluar el posible impacto de la aplicación de esta norma en los estados financieros de la Compañía.

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.

A la fecha de los estados financieros, no se ha evaluado el impacto que la adopción de esta norma tendrá sobre los estados financieros.

Green Tower Properties, Inc.

(Entidad 100% poseída por Morymor Real Estate Holding Inc.)

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2016

(En balboas)

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 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

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.

3.3 Moneda funcional y de presentación

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 incurrir.

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

Los activos que están sujetos a depreciación se revisan para el deterioro siempre y cuando los cambios según las circunstancias indiquen que el valor en libros no es recuperable. El valor en libros de los activos se reduce inmediatamente al monto recuperable, que es el mayor entre el activo al valor razonable menos el costo y el valor en uso.

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.

Green Tower Properties, Inc.

(Entidad 100% poseída por Morymor Real Estate Holding Inc.)

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2016

(En balboas)

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

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

3.6 Pasivos financieros

Clasificación como deuda

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

Pasivos financieros

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

Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, incluyendo deudas, son inicialmente medidos al valor razonable, neto de los costos de la transacción y son subsecuentemente medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo, con gastos de interés reconocidos sobre la base de tasa efectiva.

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 por interés

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

Ingresos por alquiler

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.

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.

Green Tower Properties, Inc.

(Entidad 100% poseída por Morymor Real Estate Holding Inc.)

Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2016 (En balboas)

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

3.8 Gastos

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

3.9 Impuesto sobre la renta

Impuesto corriente

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

Impuesto diferido

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

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

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.

Green Tower Properties, Inc.

(Entidad 100% poseída por Morymor Real Estate Holding Inc.)

Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2016 (En balboas)

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 segundo aniversario de su fecha de emisión.

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.

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. Al ser la compañía miembro de un Grupo de compañías con un sólido sistema de control interno, la misma mitiga sus riesgos operacionales utilizando personal del Grupo y toda la estructura de su sistema de control interno.

Riesgo de mercado

La Compañía no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado durante el año terminado el 30 de septiembre de 2016. La Compañía tampoco cuenta con instrumentos financieros o valores de capital que la expongan al riesgo de mercado al finalizar el período.

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.

Green Tower Properties, Inc.

(Entidad 100% poseída por Morymor Real Estate Holding Inc.)

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 30 de septiembre de 2016
(En balboas)**

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	Total
2016				
Activos				
Depósitos en banco	1,515,764	-	-	1,515,764
Pasivos				
Bonos por pagar	4,000,000	4,000,000	44,000,000	52,000,000
Posición neta	(2,484,236)	(4,000,000)	(44,000,000)	(50,484,236)
2015				
Activos				
Depósitos en banco	199,489	-	-	199,489
Pasivos				
Bonos por pagar	3,000,000	4,000,000	48,000,000	55,000,000
Posición neta	(2,800,511)	(4,000,000)	(48,000,000)	(54,800,511)

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:

	Valor en libros	Flujos descontados	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años
2016					
Pasivos financieros					
Bonos por pagar, neto	52,000,000	62,752,500	6,903,750	6,673,750	49,175,000
Total de pasivos financieros	52,000,000	62,752,500	6,903,750	6,673,750	49,175,000
2015					
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	55,000,000	68,871,875	6,119,375	6,903,750	55,848,750
Total de pasivos financieros	55,000,000	68,871,875	6,119,375	6,903,750	55,848,750

Green Tower Properties, Inc.

(Entidad 100% poseída por Morymor Real Estate Holding Inc.)

Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2016 (En balboas)

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	Total
2016				
Activos				
Efectivo y depósitos en banco	1,515,764	-	-	1,515,764
Pasivos				
Bonos por pagar, neto	4,000,000	4,000,000	44,000,000	52,000,000
Total	4,000,000	4,000,000	44,000,000	52,000,000
Total sensibilidad a tasa de interés	(2,484,236)	(4,000,000)	(44,000,000)	(50,484,236)
2015				
Activos				
Efectivo y depósitos en banco	199,489	-	-	199,489
Pasivos				
Bonos por pagar, neto	3,000,000	4,000,000	48,000,000	55,000,000
Total	3,000,000	4,000,000	48,000,000	55,000,000
Total sensibilidad a tasa de interés	(2,800,511)	(4,000,000)	(48,000,000)	(54,800,511)

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 Junta Directiva de la Compañía ha establecido un comité de valuación que está encabezado por el Director Financiero de la Compañía para determinar las técnicas de valuación apropiadas y los indicadores para mediciones del valor razonable.

Green Tower Properties, Inc.

(Entidad 100% poseída por Morymor Real Estate Holding Inc.)

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2016

(En balboas)

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. El comité de valuación trabaja de forma cercana con los valuadores externos calificados para establecer las técnicas de valuación apropiadas y los indicadores para el modelo. El Director Financiero informa los hallazgos del comité de valuación a la Junta Directiva de la Compañía cada trimestre para explicar la causa de las fluctuaciones en el valor razonable de los activos y pasivos.

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

5.1.2 Valor razonable de los instrumentos financieros

La Compañía mide el valor razonable utilizando niveles de jerarquía que reflejan el significado de los datos de entradas utilizados al hacer las mediciones. La Compañía tiene establecido un proceso y una política documentada para la determinación del valor razonable en la cual se definen las responsabilidades y segregación de funciones entre las diferentes áreas responsables que intervienen en este proceso, el cual ha sido aprobado por el Comité de Activos y Pasivos, el Comité de Riesgos y la Junta Directiva.

La NIIF 13 especifica una jerarquía de las técnicas de valuación en base a si la información incluida 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.

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

	2016		2015	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros				
Efectivo y equivalente de efectivo	1,515,764	1,515,764	199,489	199,489
Pasivos financieros				
Bonos por pagar	52,000,000	53,080,604	55,000,000	56,181,260

Green Tower Properties, Inc.

(Entidad 100% poseída por Morymor Real Estate Holding Inc.)

Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2016 (En balboas)

	<u>Jerarquía del valor razonable</u>		
	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
2016			
Activos financieros			
Depósitos a la vista en banco	-	-	1,515,764
Pasivos financieros			
Bonos por pagar	-	53,080,604	-
	<u>Jerarquía del valor razonable</u>		
	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
2015			
Activos financieros			
Depósitos a la vista en banco	-	-	199,489
Pasivos financieros			
Bonos por pagar	-	56,181,260	-

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

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

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

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

<u>Activo no financiero</u>	<u>Valor razonable</u>		<u>Jerarquía del valor razonable</u>	<u>Técnica(s) de valuación y datos de entradas principales</u>
	2016	2015		
Propiedades de inversión				
Propiedades de inversión	120,525,000	120,305,000	Nivel 3	Valor de apreciación según demanda

Green Tower Properties, Inc.

(Entidad 100% poseída por Morymor Real Estate Holding Inc.)

Notas a los estados financieros**por el año terminado el 30 de septiembre de 2016**

(En balboas)

6. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

2016	Compañías relacionadas	Matriz	Total
Activos			
Depósitos en bancos	<u>540,804</u>	<u>-</u>	<u>540,804</u>
Pasivos			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	<u>-</u>	<u>3,510,634</u>	<u>3,510,634</u>
Ingresos			
Alquileres	<u>2,383,161</u>	<u>-</u>	<u>2,383,161</u>
Gastos			
Otros gastos	<u>75,000</u>	<u>-</u>	<u>75,000</u>
2015			
Activos			
Depósitos en bancos	<u>175,277</u>	<u>-</u>	<u>175,277</u>
Pasivos			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	<u>156,413</u>	<u>-</u>	<u>156,413</u>
Ingresos			
Alquileres	<u>2,306,088</u>	<u>-</u>	<u>2,306,088</u>
Gastos			
Otros gastos	<u>75,000</u>	<u>-</u>	<u>75,000</u>

Green Tower Properties, Inc.

(Entidad 100% poseída por Morymor Real Estate Holding Inc.)

Notas a los estados financieros**por el año terminado el 30 de septiembre de 2016**

(En balboas)

7. Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo al 30 de septiembre se detalla a continuación:

	2016	2015
Depósitos de ahorro a la vista	540,804	175,277
Depósitos de ahorro a la vista restringidos	<u>974,960</u>	<u>24,212</u>
	1,515,764	199,489
Depósitos de ahorros a la vista restringidos	<u>974,960</u>	<u>24,212</u>
Total efectivo y equivalente de efectivo	<u>540,804</u>	<u>175,277</u>

Al 30 de septiembre, la Empresa tiene fondos restringidos depositados en Global Financial Funds Corp. Por B/.974,960 (2015: B/.24,212) los cuáles forman parte del Fideicomiso de Garantía de la Emisión Pública de Bonos por B/.55,000,000 tal y como se describe en la Nota 13. El uso de los fondos en estas cuentas se encuentra restringido al cumplimiento de los términos y condiciones del instrumento de fideicomiso.

8. Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

	2016	2015
Cuentas por cobrar comerciales	25,444	27,863
Adelanto a proveedores	<u>81,217</u>	<u>42,056</u>
	<u>106,661</u>	<u>69,919</u>

8.1 Cuentas por cobrar comerciales

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

Al 30 de septiembre, las cuentas por cobrar comerciales de B/.13,166 (2015: B/.27,683) están corrientes.

Antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales morosas pero no deterioradas

	2016	2015
A más de 91 días	<u>12,278</u>	<u>-</u>

La Compañía no mantiene cuentas por cobrar comerciales deterioradas.

Green Tower Properties, Inc.

(Entidad 100% poseída por Morymor Real Estate Holding Inc.)

Notas a los estados financieros**por el año terminado el 30 de septiembre de 2016**

(En balboas)

9. Otros activos

Los otros activos se resumen a continuación:

	2016	2015
Corriente		
Impuesto sobre la renta estimado	135,911	79,037
Impuesto de inmueble anticipado	4,337	4,337
Otros	30,423	-
	<u>170,671</u>	<u>83,374</u>
No corriente		
Obras de arte	36,829	36,829
Depósito de garantía	-	22,828
	<u>36,829</u>	<u>59,657</u>

10. Propiedades de inversión

	2016	2015
Valor razonable		
Propiedades de inversión terminadas	<u>120,525,000</u>	<u>120,305,000</u>
	2016	2015
Saldo al inicio del año	120,305,000	88,948,577
Adiciones	220,000	929,102
Ganancia sobre revaluación de propiedades	<u>-</u>	<u>30,427,321</u>
Saldo al final del año	<u>120,525,000</u>	<u>120,305,000</u>

Medición del valor razonable de las propiedades de inversión

Para determinar el valor razonable al 30 de septiembre del 2016 se usó como base el avalúo realizado por la firma Panamericana de avalúos, S.A. expedido en 2015, reafirmando dicho valor con certificación emitida en el 2016, el avalúo indica que el valor de venta rápida estimada es de B/. 120,305,000. (B/. 120,305,000 en 2015). Posterior a la certificación se completaron mejoras por la suma de B/. 220,000 que forman parte de la propiedad de inversión.

Green Tower Properties, Inc.

(Entidad 100% poseída por Morymor Real Estate Holding Inc.)

Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2016 (En balboas)

El valor razonable se determinó según el enfoque comparable de mercado que refleje los precios de transacciones recientes para propiedades similares (valor de apreciación según demanda). De igual manera para determinar el valor de mercado se consideró la topografía del terreno, el crecimiento comercial del área y la zonificación establecida por el Ministerio de Vivienda (MIVI).

No ha habido cambios en la técnica de valuación durante el año.

11. Mobiliario, maquinaria y equipo

El mobiliario y equipo, neto se detalla a continuación:

	Mobiliario	Maquinaria y equipo	Total
2016			
Costo			
Saldo al inicio del año	76,717	6,108,475	6,185,192
Adiciones	67,965	-	67,965
Saldo al final del año	144,682	6,108,475	6,253,157
Depreciación acumulada			
Saldo al inicio del año	25,453	712,654	738,107
Adiciones	23,269	407,231	430,500
Saldo al final del año	48,722	1,119,885	1,168,607
Valor en libros	95,960	4,988,590	5,084,550
2015			
Costo			
Saldo al inicio del año	62,373	6,145,850	6,208,223
Adiciones	17,775	-	17,775
Bajas	(3,431)	(37,375)	(40,806)
Saldo al final del año	76,717	6,108,475	6,185,192
Depreciación acumulada			
Saldo al inicio del año	11,128	329,094	340,222
Adiciones	17,756	411,592	429,348
Bajas	(3,431)	(28,032)	(31,463)
Saldo al final del año	25,453	712,654	738,107
Valor en libros	51,264	5,395,821	5,447,085

Green Tower Properties, Inc.

(Entidad 100% poseída por Morymor Real Estate Holding Inc.)

Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2016 (En balboas)

12. Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

	2016	2015
Cuentas comerciales por pagar	46,957	17,230
Servicios públicos por pagar	69,440	82,556
Honorarios por pagar	14,870	8,560
Otras	369	-
	<u>131,636</u>	<u>108,346</u>

13. Bonos por pagar

Los Bonos Inmobiliarios por un valor de B/.55,000,000 emitidos en una sola serie (A), tasa de interés anual de 5.75% con pago de intereses mensuales trimestralmente (en los meses de Marzo, Junio, Septiembre y Diciembre) de cada año. El plazo para el pago del Capital es de siete (7) años, con un período de gracia de (24) meses a partir de la fecha de emisión de los bonos, con vencimiento el 23 de diciembre de 2020.

Los pagos a capital se harán mediante 19 pagos trimestrales de B/.1,000,000 a ser efectuados cada día de pago de interés y un último pago por el valor insoluto.

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.

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

	2016	2015
Año 2016	-	3,000,000
Año 2017	4,000,000	4,000,000
Año 2018	4,000,000	4,000,000
Año 2019	4,000,000	4,000,000
Año 2020	4,000,000	4,000,000
Año 2021	<u>36,000,000</u>	<u>36,000,000</u>
Total de pagos futuros	52,000,000	55,000,000
Porción corriente	<u>4,000,000</u>	<u>3,000,000</u>
Porción no corriente	<u>48,000,000</u>	<u>52,000,000</u>

Green Tower Properties, Inc.

(Entidad 100% poseída por Morymor Real Estate Holding Inc.)

Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2016 (En balboas)

14. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	2016	2015
Pasivos corrientes:		
Impuestos de ITBMS por pagar	31,582	19,550
	<u>31,582</u>	<u>19,550</u>

15. Acciones comunes

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

16. Impuesto sobre la renta

En vista de que al cierre del año 2016, la empresa refleja una pérdida fiscal, se estará solicitando la no aplicación del cálculo alterno del impuesto sobre la renta (CAIR) al igual que se realizó para el 2015, ante las autoridades competentes.

De acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes en la República de Panamá, las ganancias obtenidas por la Empresa por operaciones locales, están sujetas al pago del impuesto sobre la renta.

Las regulaciones fiscales en la República de Panamá indican que el gasto de impuesto sobre la renta corriente debe ser registrado a una tasa del 25% (2015: 25%) sobre la renta gravable en base al monto que resulte mayor entre:

- La renta neta gravable que resulta de deducir de la renta gravable del contribuyente las rebajas concebidas mediante regímenes de fomento o producción y los arrastres de pérdidas legalmente autorizados, este cálculo se conocerá como el método tradicional.
- La renta neta gravable que resulte de deducir del total de ingresos gravables del contribuyente, el 95.33% (este cálculo se conocerá como el cálculo alterno del impuesto sobre la renta).

Las declaraciones del impuesto sobre la renta, inclusive la del año terminado el 30 de septiembre de 2016, están sujetas a revisión por las autoridades fiscales para los tres últimos períodos fiscales de la Empresa, según regulaciones vigentes.

Green Tower Properties, Inc.

(Entidad 100% poseída por Morymor Real Estate Holding Inc.)

Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2016 (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:

Cálculo de impuesto causado por renta presuntiva

<i>Método tradicional</i>	2016	2015
Ganancia financiera antes de impuesto sobre la renta	885,660	30,154,225
Menos:		
Depreciación del edificio método de costo	(2,131,008)	(2,020,075)
Ingresos exentos	(7,177)	(36,346)
Ingresos por venta de bienes muebles	-	(7,012)
Cambio valor razonable de la propiedad de inversión	-	(30,427,321)
Más: costos y gastos no deducibles	9,950	69,238
Perdida neta	<u>(1,242,575)</u>	<u>(2,267,291)</u>

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

	2016	2015
Impuesto diferido pasivo, al inicio del año	1,884,744	944,051
Más:		
Propiedades de inversión revaluadas	6,600	940,693
Impuesto diferido pasivo, al final del año	<u>1,891,344</u>	<u>1,884,744</u>

17. Ajustes de períodos anteriores

Durante el año terminado el 30 de septiembre de 2016, la Administración identificó que en los estados financieros de los años 2014 y 2015 no fue registrado el impuesto sobre la renta diferido producto de la contabilización de la propiedad de inversión al valor razonable, que de conformidad con la NIC12 la diferencia entre el importe en libros de un activo revaluado y su base fiscal, da lugar a un activo o pasivo por impuestos diferidos. Esto se cumple incluso cuando:

- La entidad no desea disponer del activo. En estos casos, el importe en libros revaluado se recuperará mediante el uso, lo que generará beneficios fiscales por encima de la depreciación deducible fiscalmente en periodos futuros; o
- Se difiera el pago de impuestos sobre las ganancias, a condición de que el importe de la disposición de los activos se reinvierta en otros similares. En estos casos el impuesto se acabará pagando cuando se vendan los nuevos activos, o bien a medida que vayan siendo utilizados.

Green Tower Properties, Inc.

(Entidad 100% poseída por Morymor Real Estate Holding Inc.)

Notas a los estados financieros**por el año terminado el 30 de septiembre de 2016**

(En balboas)

Producto de esto ha sido necesario modificar de forma retrospectiva los estados financieros previamente presentados para esos años. Un detalle de los ajustes a períodos anteriores se muestra a continuación:

**Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral
por el año terminado el 30 de septiembre de 2014**

	<u>Como fue presentado</u>	<u>Ajuste de Reexpresión</u>	<u>Reexpresado</u>
Ingresos por alquileres	2,888,993	-	2,888,993
Ganancia neta por cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	21,356,057	-	21,356,057
Otros ingresos	2,303	-	2,303
Gastos por depreciación	(336,900)	-	(336,900)
Costos financieros	(3,004,953)	-	(3,004,953)
Otros gastos	<u>(2,024,169)</u>	<u>-</u>	<u>(2,024,169)</u>
Ganancia antes del impuesto sobre la renta	18,881,331	-	18,881,331
Impuesto sobre la renta	<u>-</u>	<u>(944,051)</u>	<u>(944,051)</u>
Ganancia del año	<u>18,881,331</u>	<u>(944,051)</u>	<u>17,937,280</u>

Green Tower Properties, Inc.

(Entidad 100% poseída por Morymor Real Estate Holding Inc.)

Notas a los estados financieros**por el año terminado el 30 de septiembre de 2016**

(En balboas)

**Estado de situación financiera
Al 30 de septiembre de 2014**

	<u>Como fue presentado</u>	<u>Ajuste de Reexpresión</u>	<u>Reexpresado</u>
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalente de efectivo	780,073	-	780,073
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	95,694	-	95,694
Otros activos	40,914	-	40,914
Total de activos corrientes	<u>916,681</u>	<u>-</u>	<u>916,681</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	88,948,577	-	88,948,577
Mobiliario, maquinaria y equipo	6,561,076	-	6,561,076
Otros activos	59,657	-	59,657
Total de activos no corrientes	<u>95,569,310</u>	<u>-</u>	<u>95,569,310</u>
Total de activos	<u>96,485,991</u>	<u>-</u>	<u>96,485,991</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivo corriente:			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	166,068	-	166,068
Bonos por pagar	-	-	-
Otros pasivos	-	-	-
Total de pasivos corrientes	<u>166,068</u>	<u>-</u>	<u>166,068</u>
Pasivos no corrientes:			
Pasivo por impuesto diferido	-	944,051	944,051
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	548,504	-	548,504
Bonos por pagar	55,000,000	-	55,000,000
Total de pasivos no corrientes	<u>55,548,504</u>	<u>944,051</u>	<u>56,492,555</u>
Total de pasivos	<u>55,714,572</u>	<u>944,051</u>	<u>56,658,623</u>
Patrimonio:			
Acciones comunes	12,000,000	-	12,000,000
Ganancias acumuladas	28,771,419	(944,051)	27,827,368
Total de patrimonio	<u>40,771,419</u>	<u>(944,051)</u>	<u>39,827,368</u>
Total de pasivos y patrimonio	<u>96,485,991</u>	<u>-</u>	<u>96,485,991</u>

Green Tower Properties, Inc.

(Entidad 100% poseída por Morymor Real Estate Holding Inc.)

Notas a los estados financieros**por el año terminado el 30 de septiembre de 2016**

(En balboas)

**Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral
por el año terminado el 30 de septiembre de 2015**

	<u>Como fue presentado</u>	<u>Ajuste de Reexpresión</u>	<u>Reexpresado</u>
Ingresos por alquileres	4,513,647	-	4,513,647
Ganancia neta por cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	30,427,321	-	30,427,321
Otros ingresos	43,358	-	43,358
Gastos por depreciación	(429,348)	-	(429,348)
Costos financieros	(3,164,581)	-	(3,164,581)
Otros gastos	<u>(1,236,172)</u>	<u>-</u>	<u>(1,236,172)</u>
Ganancia antes del impuesto sobre la renta	30,154,225	-	30,154,225
Impuesto sobre la renta	<u>-</u>	<u>(940,693)</u>	<u>(940,693)</u>
Ganancia del año	<u>30,154,225</u>	<u>(940,693)</u>	<u>29,213,532</u>

Green Tower Properties, Inc.

(Entidad 100% poseída por Morymor Real Estate Holding Inc.)

Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2016

(En balboas)

Estado de situación financiera Al 30 de septiembre de 2015

	<u>Como fue presentado</u>	<u>Ajuste de Reexpresión</u>	<u>Reexpresado</u>
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalente de efectivo	199,489	-	199,489
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	69,919	-	69,919
Otros activos	83,374	-	83,374
Total de activos corrientes	<u>352,782</u>	<u>-</u>	<u>352,782</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	120,305,000	-	120,305,000
Mobiliario, maquinaria y equipo	5,447,085	-	5,447,085
Otros activos	59,657	-	59,657
Total de activos no corrientes	<u>125,811,742</u>	<u>-</u>	<u>125,811,742</u>
Total de activos	<u>126,164,524</u>	<u>-</u>	<u>126,164,524</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivo corriente:			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	108,346	-	108,346
Bonos por pagar	3,000,000	-	3,000,000
Otros pasivos	19,550	-	19,550
Total de pasivos corrientes	<u>3,127,896</u>	<u>-</u>	<u>3,127,896</u>
Pasivos no corrientes:			
Pasivo por impuesto diferido	-	1,884,744	1,884,744
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	156,413	-	156,413
Bonos por pagar	52,000,000	-	52,000,000
Total de pasivos no corrientes	<u>52,156,413</u>	<u>1,884,744</u>	<u>54,041,157</u>
Total de pasivos	<u>55,284,309</u>	<u>1,884,744</u>	<u>57,169,053</u>
Patrimonio:			
Acciones comunes	12,000,000	-	12,000,000
Ganancias acumuladas	58,880,215	(1,884,744)	56,995,471
Total de patrimonio	<u>70,880,215</u>	<u>(1,884,744)</u>	<u>68,995,471</u>
Total de pasivos y patrimonio	<u>126,164,524</u>	<u>-</u>	<u>126,164,524</u>

18. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Green Tower Properties, Inc., por el año terminado el 30 de septiembre de 2016 fueron aprobados por la Junta Directiva de la Compañía el 23 de diciembre de 2016.



NOTARÍA PÚBLICA QUINTA
Circuito Notarial de Panamá
REPÚBLICA DE PANAMÁ

NOTARÍA PÚBLICA QUINTA
CIRCUITO NOTARIAL DE PANAMÁ



-----DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA-----

- 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.

-En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintitres (23) días del mes de diciembre del año dos mil trece (2016), ante mí Licenciado JAIME CHOY GARCIA, Notario Público Quinto Primer Suplente del Circuito de Panamá, portador de la cédula de identidad personal número ocho ciento setenta y siete seiscientos ochenta y ocho (8-177-688). 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; **LUIS ROBERTO VALLEE**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho trescientos veinticuatro novecientos sesenta y nueve (8-324-969); y **JORGE MORGAN**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho doscientos cincuenta y nueve cuatrocientos ochenta y nueve (8-259-489), 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:-----

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.

----a. Que hemos revisado los Estados Financieros Anuales correspondientes al **AÑO FISCAL DE 2016**.-----

----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 doce (2015) al treinta (30) de septiembre de dos mil trece (2016). -----

-----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



NOTARÍA PÚBLICA QUINTA
Circuito Notarial de Panamá
REPÚBLICA DE PANAMÁ

NOTARÍA PÚBLICA
QUINTA DEL CIRCUITO
REPÚBLICA DE PANAMÁ



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.

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.-----

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


--Leída como les fue esta declaración a los comparecientes en presencia de los Testigos Instrumentales, **MAYLA CASTRELLON DE BOCANEGRA**, mujer, portadora de la cédula de identidad personal número cinco- doce- mil

1. cuatrocientos sesenta y seis (5-12-1466) y **MARLON ELIAS SALINAS**
2. **MENDIVES**, varón, portador de la cédula de identidad personal número
3. cuatro ciento cuarenta y cuatro ochocientos veintidós (8-456-837) ambos
4. mayores de edad, panameños y vecinos de esta ciudad, a quienes conozco, y
5. son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su
6. aprobación y para constancia lo firman todos juntos con los testigos antes
7. mencionados por ante mí, el Notario que doy fe.-----
8. -----
9. -----
10. -----

11. 
12. Diana Morgan Boyd

13. 
14. Luis Roberto Vallee

15. 
16. Jorge Morgan

17. 
18. Marlon Elias Salinas Mendives

19. 
20. Mayra Castrejon De Boganeza

21. 
22. Lic. Jorge E. Santes S.
23. Notario Público Quinto



Panamá, 11 de Octubre de 2016

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 de la emisión pública de bonos corporativos por **US\$55,000,000.00**, realizada por **GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**, certifica al 30 de Septiembre de 2016, la siguiente información a saber:

- I. El total del Patrimonio administrado del Fideicomiso asciende a la suma de US\$138,534,959.77; de los cuales la suma de US\$ 974,959.77 se encuentra registrada en los activos del fideicomiso y la suma de US\$137,560,000.00 están conformados por bienes hipotecados al fideicomiso.
- II. El desglose de la composición de los bienes Fideicomitidos es el siguiente:
 1. Cuentas bancarias y bienes hipotecados al fideicomiso:

Tipo de Garantía	No. Operación	Monto a la fecha	Descripción	Avaladora	Fecha de del Avalúo
Cuenta de Ahorros	50-333-00720-9	47,639.86	Cuenta de Concentración		
Cuenta de Ahorros	50-333-00722-1	926,089.11	Cuenta de Reserva		
Cuenta de Ahorros	50-333-00721-5	1,230.80	Cuenta para el servicio de la Deuda		
Hipotecas		137,560,000.00	Fincas registradas según Valor de Mercado	Panamericana de Avalúos, S.A.	24-ago-15
Total		138,534,959.77			

Primera hipoteca y anticresis a favor del Fiduciario hasta por la suma de US\$55,000,000.00, sobre varias fincas propiedad de MMG TOWER, según se detalla en la Escritura Pública No. 1385 de 16 de Enero de 2014, Escritura Pública No. 16,631 de 17 de junio de 2014 y Escritura Pública No. 16.935 de 19 de junio de 2014; por un valor físico actual de US\$143,846,533.54 y valor de mercado de US\$137,560,000.00 según Informe de Avalúo de Panamericana de Avalúos, S.A. del 24 de agosto de 2015.

2. Otras garantías:

- Contrato de cesión sobre: Derechos Presentes (i) cánones de arrendamiento derivado de los Contratos de Arrendamiento y cualquier suma de dinero derivado de del mismo; (ii) cualesquiera suma de dinero producto de las pólizas de seguro y todas las cuentas por cobrar y los derechos legales de surjan en relación con las pólizas de seguros y los Derechos Futuros: (i) las sumas de dinero correspondiente a los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento suscritos con posterioridad al Contrato de Cesión; (ii) las sumas de dinero derivadas de los Contratos de Compraventa; (iii) cualesquiera sumas de dinero producto de las pólizas de seguro que sean contratadas con posterioridad al Contrato de Cesión, y todas las cuentas por cobrar y los derechos legales que surjan en relación con dichas pólizas de seguro.
- Derechos cedidos sobre los cánones de arrendamientos a favor del Fiduciario, documentados mediante Contratos de Cesiones individuales de las sociedades Morgan & Morgan, MMG Bank Corporation, Credit Suisse Asesoría (Panama), S.A., UBS Asesores, S.A., MSD Central America Services, S de R.L., Julius Baer Investments (Panamá), S.A., Compass Group Investments Advisors, CPM Panamá, LLC., Panamá Vaults Corp, Marmila Investment, S.A., Coffee Roasters Unidos. S.A., Productos Roche (Panamá), S.A., Acino Latino-Americana, S.A., Nike Panama, S. de R.L., MMG Bank Corporation área nueva (piso 21), Salón de Estética y Belleza Costa del Este, S. A. (Marzo Aldani), Coworkings, S.A, Corporación Interamericana para el Financiamiento de Infraestructura, S.A.

- III. El detalle del título emitido correspondiente a estos bonos es Bonos Inmobiliarios, y el monto autorizado para esta emisión asciende a la suma de US\$55,000,000.00.
- IV. Esta emisión de bonos corporativos está aprobada mediante la Resolución (es) de registro y autorización para oferta pública SMV No.497-13 de 29 de noviembre de 2013.
- V. El patrimonio administrado por el fiduciario, que se detalle en la sección I y II que garantiza esta emisión de Bonos, cubre la serie A.
- VI. La cobertura que se detalla en el Prospecto Informativo es del 135%, y la que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación, es de 266%; por lo que la relación de cobertura es de 131% arriba de lo requerido, por lo que la obligación se encuentra debidamente cubierta.

Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.



Yuriko Uno

Gerente Sr. de Operaciones Fiduciarias



Dayana Vega

VP de Negocios Fiduciarios

Panamá, 08 de octubre de 2016.

Señores
Green Tower Properties Inc.
Ciudad.-

Ref.: Fideicomiso GTIA-132-13

Estimados Señores:

Sean nuestras primeras líneas portadora de un cordial saludo.

Por medio de la presente GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP., sociedad organizada a las leyes de la República de Panamá y con licencia fiduciaria No. 4-96 de 16 de febrero de 1996 en calidad de fiduciario y en cumplimiento a nuestra obligación de rendir cuenta, le presentamos los siguientes informes de los Bienes Administrados en Fideicomiso al 30 de septiembre de 2016:

- Balance General (no auditado)
- Estado de Resultado (no auditado)
- Informe de variación del Fideicomiso

Adicionalmente, el Fideicomiso mantiene primera hipoteca y anticresis a favor del Fiduciario hasta por la suma de US\$55,000,000.00, sobre varias fincas de propiedad de MMG TOWER; según se detalla en la Escritura No. 1385 de 16 de Enero de 2014, Escritura No.16631 del 17 de junio de 2014 y Escritura No. 16.935 de 19 de junio de 2014; con un valor de mercado US\$137,560,000.00 según Informe de Avalúo de Panamericana de Avalúos, S.A. del 24 de agosto de 2015, este valor contempla las desafectaciones al 30 de septiembre de 2016.

Esta rendición de cuenta se considerará correcta si dentro de los 10 días siguientes a la fecha de esta confirmación, no se nos informa lo contrario.

Sin otro particular,

Atentamente,
GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.



Yuriko Uno
Gerente Sr. de Operaciones Fiduciarias



Néfida Chamizo
Oficial de Contabilidad de Fideicomiso

GTIA-132-13 Green Tower Properties Corp
BALANCE GENERAL
30 September 2016

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

Cuentas de Ahorros Global Bank	\$ 974,959.77	
Total de Activos Corrientes		974,959.77

INVERSIONES

Total de Inversiones		0.00
----------------------	--	------

PROPIEDADES Y EQUIPOS

Total de Propiedades y Equipos		0.00
--------------------------------	--	------

OTROS ACTIVOS

Total de Otros Activos		0.00
------------------------	--	------

Total de Activos	\$ 974,959.77	
-------------------------	----------------------	--

PASIVO Y PATRIMONIO

PASIVOS CORRIENTES

Total de Pasivos Corrientes		0.00
-----------------------------	--	------

PATRIMONIO

Patrimonio	\$ 1,279,386.51	
Aportes al Fideicomiso	1,555,037.99	
Retiros del Fideicomiso	(1,869,173.87)	
Utilidad acumulada	8,157.71	
Ganancia (Pérdida) Neta	1,551.43	
Total Patrimonio		974,959.77

Total Pasivo y Patrimonio	\$ 974,959.77	
----------------------------------	----------------------	--

GTIA-132-13 Green Tower Properties Corp
ESTADO DE RESULTADO
For the Three Months Ending 30 September 2016

	Current Month	Year to Date
INGRESOS		
Intereses Cuenta de Ahorros	\$ 670.27	\$ 1,841.94
Total Ingresos	<u>670.27</u>	<u>1,841.94</u>
GASTOS		
ITBM	8.72	18.99
Gastos Bancarios	124.75	271.52
Total de Gastos	<u>133.47</u>	<u>290.51</u>
GANANCIA (PÉRDIDA) NETA	\$ 536.80	\$ 1,551.43

GTIA-132-13 Green Tower Properties Corp

Reporte de Variación del Fideicomiso

As of: 30 September 2016

<u>Tipo de Bien</u>	<u>Balance Inicial</u>		<u>Debitos</u>		<u>Créditos</u>		<u>Variación del Mes</u>		<u>Balance Final</u>
Cuentas de Ahorros Glob	2,165,906.77	\$	1,158,673.20	\$	(2,349,620.20)	\$	(1,190,947.00)	\$	974,959.77
Patrimonio	(1,279,386.51)		0.00		0.00		0.00		(1,279,386.51)
Aportes al Fideicomiso	(938,762.27)		0.00		(616,275.72)		(616,275.72)		(1,555,037.99)
Retiros del Fideicomiso	61,414.35		1,809,589.22		(1,829.70)		1,807,759.52		1,869,173.87
Utilidad acumulada	(8,157.71)		0.00		0.00		0.00		(8,157.71)
Intereses Cuenta de Ahor	(1,171.67)		0.00		(670.27)		(670.27)		(1,841.94)
ITBM	10.27		8.72		0.00		8.72		18.99
Gastos Bancarios	146.77		124.75		0.00		124.75		271.52
Totals	0.00	\$	2,968,395.89	\$	(2,968,395.89)	\$	0.00	\$	0.00