

GREEN TOWER PROPERTIES INC.

Ruc: 699126-1-468330 DV. 17



Panamá 22 de febrero de 2017

Bolsa de Valores de Panamá

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

1. Formulario IN-T (Informe de trimestre al 31 de diciembre de 2016).
2. Estados Financieros al 31 de diciembre 2016.
3. Certificación del Fiduciario
4. Cobertura del Servicio de la Deuda

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

Atentamente,


Marlenys Balba

REPUBLICA DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORESFORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACION
TRIMESTRALTrimestre terminado al 31 de diciembre de 2016RAZON SOCIAL DEL EMISOR: **GREEN TOWER PROPERTIES INC**

Mediante Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores No. SMV 497-13 de 29 de noviembre de 2013 se autorizó la Emisión Pública de Bonos Corporativos, por un monto de hasta Cincuenta y Cinco Millones (US\$55.000,000.00) según las siguientes condiciones:

VALORES QUE HA REGISTRADO: **BONOS INMOBILIARIOS**
SERIE: **"A"**
FECHA DE OFERTA: **23 de diciembre de 2013**
MONTO EMITIDO DE LA SERIE: **Cincuenta y Cinco Millones de Dólares (US\$55.000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.**
MONTO COLOCALADO DE LA SERIE: **Cincuenta y cinco Millones Dólares (US\$55.000,000.00)**
FECHA DE VENCIMIENTO: **23 de diciembre de 2020**

NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR: **(507) 208-7017 / (507) 265-7700**
DIRECCION DEL EMISOR: **MMG Tower, Ave. Paseo del Mar
Urbanización Costa del Este, Apartado Postal
0832-00232, Panamá, República de Panamá**
PERSONA DE CONTACTO: **DIANA MORGAN BOYD**
DIRECCION DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: **diana.morgan@morimor.com**



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

Para el trimestre al 31 diciembre 2016, el Emisor registró un aumento en el total de sus activos, pasando de US\$127,439,475 al 30 de septiembre de 2016 a US\$128,047,859 al 31 de diciembre de 2016 debido principalmente al aumento de US\$538,419 en efectivo.

El principal activo del Emisor constituyó el rubro de propiedad de inversión que asciende a US\$120,525,000 al 31 de diciembre de 2016 o 94% del total de activos a dicha fecha.

El Índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) del Emisor es de 0.60 veces al 31 de diciembre de 2016, en diferencia con el 0.43 veces que presentaba para el 30 de septiembre de 2016.

Por el lado de los recursos líquidos del Emisor, el efectivo presentó un aumento ubicándose por los US\$2,054,183 al 31 de diciembre de 2016, cuando para el cierre a septiembre 2016 era por US\$1,515,764; lo que le representó un aumento del 35.6%.

B. Recursos de Capital

El total de pasivos, que al 31 de diciembre de 2016 era de US\$57,564,598 que financió el 45% de los activos del Emisor, mientras que el patrimonio US\$70,483,261 financió el 55% de los activos del Emisor.

El nivel de apalancamiento total (total de pasivos / total de patrimonio) del Emisor se mantuvo al 31 de diciembre de 2016 en 0.82 veces, como al 30 de septiembre de 2016. Igualmente para el periodo los pasivos a largo plazo se mantuvieron comparables, de US\$53,401,978 al 30 de septiembre de 2016 a US\$53,351,977 al 31 de diciembre de 2016.

El patrimonio por US\$70,483,261 al 31 de diciembre de 2016, está concentrado en el capital pagado en un 17%, mientras que la utilidad acumulada representa el 83%.

C. Resultados de las Operaciones

Los ingresos del Emisor aumentaron de US\$1,275,241 al corte del 31 diciembre de 2015 a \$1,766,534 al corte del 31 de diciembre de 2016, producto de alquileres por \$490,776.

Los gastos del emisor están dados principalmente por reparación y mantenimiento de US\$165,570 y honorarios profesionales por US\$65,017 al 31 de diciembre de 2016. En total los gastos generales y administrativos al corte del 31 de diciembre 2016 fueron por un total de US\$268,254 disminuyendo frente a los gastos por US\$305,681 que evidenciaba a diciembre de 2015.

Para el periodo al 31 de diciembre de 2016, el Emisor presenta una ganancia financiera neta después de impuestos por US\$608,982 en referencia a los resultados financieros para el corte al 31 de diciembre de 2015 por \$65,717.

D. Análisis de perspectivas

Se proyecta que la economía panameña para el 2017 registre un aumento del 5.9% , según afirman la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), la Cámara de Comercio e Industrias de Panamá y varios economistas locales.

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



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

Al cierre del trimestre terminado el 31 de diciembre de 2016, diecinueve (19) compañías presentan contratos de arrendamientos para espacio en MMG Tower, la mayoría de ellos ya con presencia física en el edificio.

A la fecha de elaboración de este reporte existen cinco (5) contratos adicionales que se encuentran en diferentes etapas de revisión y firma por las partes involucradas. También se está negociando con otros potenciales clientes para el espacio restante.

Las compañías que ya presentan contratos son las siguientes: Morgan & Morgan, MMG Bank Corp., UBS, Merck, CPM Panama, Julius Baer, Nike Panama, Compass Group, Café Unido, Panama Vaults, Restaurante Bambú, Productos Roche Panama, Marco Aldany, Coworking, Huawei, Acino Latinoamerica y Novo Nordisk Panamá.

**II PARTE
RESUMEN FINANCIERO**

Se presenta un resumen financiero de los resultados de operación y cuentas del Balance del año y del

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Trimestre al 31 diciembre de 2016	Trimestre al 31 diciembre de 2015
Ventas o Ingresos Totales	1,766,534	1,275,241
Margen Operativo	35%	5%
Gastos Generales y Administrativos	268,254	305,681
Utilidad o Pérdida Neta	608,982	65,717
Acciones emitidas y en circulación	120,000	120,000
Utilidad o Pérdida por Acción	5.08	0.55
Depreciación y Amortización	108,475	106,251

periodo fiscal anterior, en la presentación tabular que se incluye a continuación.

BALANCE GENERAL	Trimestre al 31 diciembre de 2016	Año fiscal terminado septiembre 2016
Activo Circulante	2,509,955	1,793,096
Activos Totales	128,047,859	127,439,475
Pasivo Circulante	4,212,621	4,163,218
Deuda a Largo Plazo	53,351,977	53,401,978
Capital Pagado	12,000,000	12,000,000
Utilidades Retenidas	58,483,261	57,874,279
Patrimonio Total	70,483,261	69,874,279
RAZONES FINANCIERAS:		
Deuda Fin / Patrimonio	0.76	0.77
Deuda Total / Capital Pagado	4.80	4.80
Deuda Total/Patrimonio	0.82	0.82
Capital de Trabajo	-1,702,666	-2,370,122
Razón Corriente	0.60	0.43

**III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS**

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

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

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

**V PARTE
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

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

**VI PARTE
DIVULGACIÓN**

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

FIRMA(S)

Diana Morgan Boyd
Apoderada

Green Tower Properties, Inc.

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

Informe del Contador y Estados Financieros Interinos (No Auditados) al primer trimestre del período octubre 2016 – septiembre 2017 (31 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 del Contador y Estados Financieros 2016

Contenido	Páginas
Informe del Contador	1
Estado de situación financiera	2
Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 - 24

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

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

Hemos revisado los estados financieros intermedios de Green Tower Properties, Inc. (el Emisor), los cuales comprenden: el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo por los tres meses terminados en esa fecha, así como un resumen de las principales políticas contables.

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


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

13 de febrero de 2017
Panamá, República de Panamá

Green Tower Properties, Inc.

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

Estado de situación financiera**Al 31 de diciembre de 2016**

(En balboas)

	Notas	2016 31 de Diciembre	2016 30 de Septiembre
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalente de efectivo	6, 7	2,054,183	1,515,764
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	6,8	266,546	106,661
Otros activos	9	189,226	170,671
Total de activos corrientes		<u>2,509,955</u>	<u>1,793,096</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	10	120,525,000	120,525,000
Mobiliario, maquinaria y equipo	11	4,976,075	5,084,550
Otros activos	9	36,829	36,829
Total de activos no corrientes		<u>125,537,904</u>	<u>125,646,379</u>
Total de activos		<u>128,047,859</u>	<u>127,439,475</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivo corriente:			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	12	134,605	131,636
Bonos por pagar	13	4,000,000	4,000,000
Impuesto sobre la renta corriente	17	26,056	-
Otros pasivos	14	51,960	31,582
Total de pasivos corrientes		<u>4,212,621</u>	<u>4,163,218</u>
Pasivos no corrientes:			
Pasivo por impuesto diferido	17	1,891,344	1,891,344
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	6	4,460,633	3,510,634
Bonos por pagar	13	47,000,000	48,000,000
Total de pasivos no corrientes		<u>53,351,977</u>	<u>53,401,978</u>
Total de pasivos		<u>57,564,598</u>	<u>57,565,196</u>
Patrimonio:			
Acciones comunes	15	12,000,000	12,000,000
Ganancias acumuladas		58,483,261	57,874,279
Total de patrimonio		<u>70,483,261</u>	<u>69,874,279</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>128,047,859</u>	<u>127,439,475</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 período terminado al 31 de diciembre de 2016**

(En balboas)

	Notas	Al 31 de diciembre 2016		Al 31 de diciembre 2015	
		Tres meses	Tres meses	Tres meses	Tres meses
Ingresos por alquileres	6	1,764,809	1,764,809	1,274,033	1,274,033
Otros ingresos		1,725	1,725	1,208	1,208
Gastos por depreciación	11	(108,475)	(108,475)	(106,251)	(106,251)
Costos financieros		(754,767)	(754,767)	(797,592)	(797,592)
Otros gastos	6,16	(268,254)	(268,254)	(305,681)	(305,681)
Ganancia antes del impuesto sobre la renta		635,038	635,038	65,717	65,717
Impuesto sobre la renta	17	(26,056)	(26,056)	-	-
Ganancia del período		608,982	608,982	65,717	65,717

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 período terminado al 31 de diciembre de 2016
(En balboas)**

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Ganancias acumuladas</u>	<u>Total</u>
Saldo al 30 de septiembre 2015	12,000,000	58,880,215	70,880,215
Ajuste de reexpresión (Nota 18)	-	(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	<u>12,000,000</u>	<u>57,874,279</u>	<u>69,874,279</u>
Ganancia del período	-	608,982	608,982
Impuesto complementario	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre 2016	<u>12,000,000</u>	<u>58,483,261</u>	<u>70,483,261</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 flujos de efectivo**por el período terminado al 31 de diciembre de 2016**

(En balboas)

	Notas	2016	2015
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Ganancia del año		608,982	65,717
Ajustes por:			
Costos financieros		754,767	797,592
Gastos por depreciación	11	108,475	106,251
Impuesto sobre la renta reconocido en el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral		26,056	-
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
(Aumento) disminución en cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar		(159,885)	(54,681)
Aumento en otros activos		(18,555)	27,165
Aumento (disminución) en cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar		952,968	3,399,389
Aumento en otros pasivos		20,378	8,516
Efectivo proveniente de actividades de operación		2,293,186	4,349,949
Intereses pagados		(754,767)	(797,592)
Efectivo neto proveniente (utilizado en) de actividades de operación		1,538,419	3,552,357
Flujos de efectivo neto de las actividades de financiamiento:			
Emisión de bonos		-	-
Redención de bonos por pagar		(1,000,000)	-
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de financiamiento		(1,000,000)	-
Aumento (disminución) neto en efectivo y depósitos en banco		538,419	3,552,357
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	6,7	1,515,764	199,489
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	6,7	2,054,183	3,751,846

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

DM
D.F.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el período terminado al 31 de diciembre 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 período terminado al 31 de diciembre 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 período terminado al 31 de diciembre 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 sujeta 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 período terminado al 31 de diciembre 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 incurren.

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

	Vida útil
Mobiliario	5 años
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 período terminado al 31 de diciembre 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 período terminado al 31 de diciembre 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 impositivos o deducibles en otros años y además excluye aquellos ingresos o gastos que nunca son impositivos o deducibles. El pasivo para impuesto corriente es calculado usando la tasa impositiva que esté vigente o substantivamente vigente a la fecha del estado de situación financiera.

Impuesto diferido

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

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.


D.F.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

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 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.

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 de mercado

La Compañía no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado durante el periodo terminado el 31 de diciembre 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 período terminado al 31 de diciembre 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
Diciembre 2016				
Activos				
Depósitos en banco	2,054,183	-	-	2,054,183
Pasivos				
Bonos por pagar	4,000,000	4,000,000	43,000,000	51,000,000
Posición neta	(1,945,817)	(4,000,000)	(43,000,000)	(48,945,817)
Septiembre 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)

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
Diciembre 2016					
Pasivos financieros					
Bonos por pagar, neto	51,000,000	61,005,000	6,846,250	6,616,250	47,542,500
Total de pasivos financieros	51,000,000	61,005,000	6,846,250	6,616,250	47,542,500
Septiembre 2016					
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	52,000,000	62,752,500	6,903,750	6,903,750	49,175,000
Total de pasivos financieros	52,000,000	62,752,500	6,903,750	6,903,750	49,175,000

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el período terminado al 31 de diciembre 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	2,054,183	-	-	2,054,183
Pasivos				
Bonos por pagar, neto	4,000,000	4,000,000	43,000,000	51,000,000
Total	4,000,000	4,000,000	43,000,000	51,000,000
Total sensibilidad a tasa de interés	(1,945,817)	(4,000,000)	(43,000,000)	(48,945,817)
Septiembre 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)

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.


D.F.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el período terminado al 31 de diciembre 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)

	31 de diciembre 2016		30 de Septiembre 2016	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros				
Efectivo y equivalente de efectivo	2,054,183	2,054,183	1,515,764	1,515,764
Pasivos financieros				
Bonos por pagar	51,000,000	51,227,175	52,000,000	53,080,604


D.F.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

	Jerarquía del valor razonable		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Diciembre 2016			
Activos financieros			
Depósitos a la vista en banco	-	-	2,054,183
Pasivos financieros			
Bonos por pagar	-	51,227,175	-
	Jerarquía del valor razonable		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Septiembre 2016			
Activos financieros			
Depósitos a la vista en banco	-	-	1,515,764
Pasivos financieros			
Bonos por pagar	-	53,080,604	-

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).

Activo no financiero	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entradas principales
	Diciembre 2016	Septiembre 2016		
Propiedades de inversión				
Propiedades de inversión	120,525,000	120,525,000	Nivel 3	Valor de apreciación según demanda

Dm
D.F.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre 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:

	<u>Diciembre 2016</u>		<u>Septiembre 2016</u>	
Efectivo				
MMG Bank Corp.	B/.	1,003,951	B/.	540,804
Cuentas por cobrar				
Emaphy Properties, S.A.	B/.	68,097	B/.	-
Cuentas por pagar				
Morymor Real Estate Holding		4,460,633		3,510,634
	B/.	4,460,633	B/.	3,510,634

	31 de diciembre 2016		31 de diciembre 2015	
	<u>Tres meses</u>	<u>Tres meses</u>	<u>Tres meses</u>	<u>Tres meses</u>
Ingresos por alquileres				
Morgan & Morgan	B/.	522,339	B/.	522,339
MMG Bank Corp.		62,797		31,350
MMG Trust, S.A.		21,976		21,976
Iam Services Corp. S.A.		225		-
Emaphy Properties, S.A.		-		450
	B/.	607,337	B/.	576,115
Gastos Administrativos				
Morgan & Morgan	B/.	18,750	B/.	18,750

Am
D.F.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el período terminado al 31 de diciembre de 2016

(En balboas)

7. Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo al 31 de diciembre se detalla a continuación:

	Diciembre 2016	Septiembre 2016
Depósitos de ahorro a la vista	1,003,951	540,804
Depósitos de ahorro a la vista restringidos	1,050,232	974,960
	2,054,183	1,515,764
Depósitos de ahorros a la vista restringidos	1,050,232	974,960
Total efectivo y equivalente de efectivo	1,003,951	540,804

Al 31 de diciembre, la Empresa tiene fondos restringidos depositados en Global Financial Funds Corp. por B/. 1,050,232 (Septiembre 2016: B/. 974,960) 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

	Diciembre 2016	Septiembre 2016
Cuentas por cobrar comerciales	89,536	25,444
Cuentas por cobrar partes relacionadas	68,097	-
Adelanto a proveedores	108,913	81,217
	266,546	106,661

8.1 Cuentas por cobrar comerciales

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

Al 31 de diciembre, de las cuentas por cobrar comerciales de B/. 89,536 (Septiembre 2016: B/. 25,444); B/. 65,484 están corrientes.

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

	Diciembre 2016	Septiembre 2016
A más de 91 días	24,052	12,278
	24,052	12,278

La Compañía no mantiene cuentas por cobrar comerciales deterioradas.

DM
D.F.

Green Tower Properties, Inc.

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

**Notas a los estados financieros
por el período terminado al 31 de diciembre de 2016
(En balboas)****9. Otros activos**

Los otros activos se resumen a continuación:

	Diciembre 2016	Septiembre 2016
Corriente		
Impuesto sobre la renta estimado	135,911	135,911
Impuesto de inmueble anticipado	-	4,337
Otros	53,315	30,423
	<u>189,226</u>	<u>170,671</u>
No corriente		
Obras de arte	36,829	36,829
	<u>36,829</u>	<u>36,829</u>

10. Propiedades de inversión

	Diciembre 2016	Septiembre 2016
Valor razonable		
Propiedades de inversión terminadas	<u>120,525,000</u>	<u>120,525,000</u>
	Diciembre 2016	Septiembre 2016
Saldo al inicio del año	120,525,000	120,305,000
Adiciones	-	220,000
	<u>120,525,000</u>	<u>120,525,000</u>

Medición del valor razonable de las propiedades de inversión

Para determinar el valor razonable al 31 de diciembre 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 período terminado al 31 de diciembre 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:

		Maquinaria y equipo	
Diciembre 2016	Mobiliario		Total
Costo			
Saldo al inicio del año	144,682	6,108,475	6,253,157
Adiciones	-	-	-
Saldo al final del año	144,682	6,108,475	6,253,157
Depreciación acumulada			
Saldo al inicio del año	48,722	1,119,885	1,168,607
Adiciones	6,667	101,808	108,475
Saldo al final del año	55,389	1,221,693	1,277,082
Valor en libros	89,293	4,886,782	4,976,075
Septiembre 2016	Mobiliario	Maquinaria y equipo	Total
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

Dm
D.F.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el período terminado al 31 de diciembre de 2016

(En balboas)

12. Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

	Diciembre 2016	Septiembre 2016
Cuentas comerciales por pagar	34,290	46,957
Servicios públicos por pagar	80,631	69,440
Honorarios por pagar	19,685	14,870
Otras	-	369
	<u>134,605</u>	<u>131,636</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:

	Diciembre 2016	Septiembre 2016
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>35,000,000</u>	<u>36,000,000</u>
Total de pagos futuros	51,000,000	52,000,000
Porción corriente	<u>4,000,000</u>	<u>4,000,000</u>
Porción no corriente	<u>47,000,000</u>	<u>48,000,000</u>


D.F.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros**por el período terminado al 31 de diciembre de 2016**

(En balboas)

14. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

Pasivos corrientes:

Impuestos de ITBMS por pagar	31,925	31,582
Reembolso de gastos	20,035	-
	<u>51,960</u>	<u>31,582</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. Gastos Generales y Administrativos

Al 31 de diciembre, los gastos generales y administrativos estaban compuestos de la siguiente manera:

	31 de diciembre de 2016		31 de diciembre de 2015	
	<u>Tres meses</u>	<u>Tres meses</u>	<u>Tres meses</u>	<u>Tres meses</u>
Reparación y mantenimiento	B/. 167,570	167,570	B/. 185,381	185,381
Honorarios profesionales	65,017	65,017	82,070	82,070
Electricidad	15,201	15,201	21,356	21,356
Incentivos	8,800	8,800	7,650	7,650
Impuestos	6,699	6,699	6,578	6,578
Aseo y limpieza	3,923	3,923	2,250	2,250
Viáticos	500	500	5	5
Atenciones	220	220	64	64
Certificaciones y Registro Público	186	186	-	-
Útiles de oficina	100	100	50	50
Courier	25	25	201	201
Teléfono	13	13	41	41
Combustible y lubricantes	-	-	35	35
	<u>B/. 268,254</u>	<u>B/. 268,254</u>	<u>B/. 305,681</u>	<u>B/. 305,681</u>


 D.F.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el período terminado al 31 de diciembre de 2016

(En balboas)

17. 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 alternativo 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 alternativo 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.

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>	Diciembre 2016	Diciembre 2015
Ganancia financiera antes de impuesto sobre la renta	635,038	65,717
Menos:		
Depreciación del edificio método de costo	(539,954)	(532,097)
Ingresos exentos	(1,725)	(1,208)
Más: costos y gastos no deducibles	10,863	9,713
Ganancia neta	104,222	(457,875)
Impuesto causado	26,056	-

Dm
D.F.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el período terminado al 31 de diciembre de 2016

(En balboas)

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

	Diciembre 2016	Septiembre 2016
Impuesto diferido pasivo, al inicio del año	1,891,344	1,884,744
Más:		
Propiedades de inversion revaluadas	-	6,600
Impuesto diferido pasivo, al final del año	<u>1,891,344</u>	<u>1,891,344</u>

18. 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.

Producto de esto ha sido necesario modificar de forma retrospectiva los estados financieros previamente presentados para esos años.

19. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Green Tower Properties, Inc., por el periodo terminado el 31 de diciembre 2016, fueron aprobados por la Junta Directiva de la Compañía el 13 de febrero de 2017.

DM
D.F.

Panamá, 17 de Enero de 2017

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 31 de Diciembre de 2016, la siguiente información a saber:

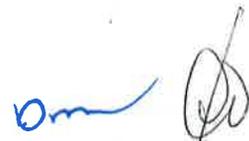
I. El total del Patrimonio administrado del Fideicomiso asciende a la suma de US\$138,610,231.86; de los cuales la suma de US\$ 1,050,231.86 se encuentra registrada en los activos del fideicomiso y la suma de US\$137,560,000.00 están conformados por bienes hipotecados al fideicomiso.

II. El desglose de la composición de los bienes Fideicomitados es el siguiente;

1. Cuentas bancarias y bienes hipotecados al fideicomiso:

Tipo de Garantía	No. Operación	Monto a la fecha	Descripción	Avaluadora	Fecha de del Avalúo
Cuenta de Ahorros	50-333-00720-9	142,483.55	Cuenta de Concentración		
Cuenta de Ahorros	50-333-00722-1	906,533.68	Cuenta de Reserva		
Cuenta de Ahorros	50-333-00721-5	1,214.63	Cuenta para el servicio de la		
Hipotecas		137,560,000.00	Hipoteca sobre Bienes Inmuebles	Panamericana de Avalúos, S.A.	24-ago-15
***		138,610,231.86			

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 Investement, 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 272%.

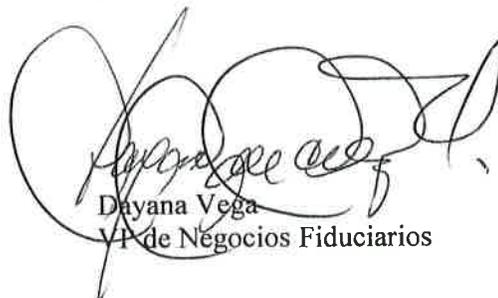
Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.



Yuriko Uno
Gerente Sr. de Operaciones Fiduciarias



Dayana Vega
VP de Negocios Fiduciarios



Panamá, 06 de enero de 2017.

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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2016.

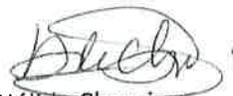
Esta rendición de cuenta se considerará correcta si dentro de los 10 días siguientes a la fecha de esta confirmación, no se nos informa lo contrario.

Sin otro particular,

Atentamente,
GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.



Yuriko Uno
Gerente Sr. de Operaciones Fiduciarias



Nélide Chamizo
Oficial de Contabilidad de Fideicomiso



GTIA-132-13 Green Tower Properties Corp
BALANCE GENERAL
31 December 2016

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

Cuentas de Ahorros Global Bank	\$ 1,050,231.86	
Total de Activos Corrientes		1,050,231.86

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	\$	1,050,231.86
-------------------------	-----------	---------------------

PASIVO Y PATRIMONIO

PASIVOS CORRIENTES

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

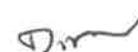
PATRIMONIO

Patrimonio	\$ 1,279,386.51	
Aportes al Fideicomiso	3,511,727.42	
Retiros del Fideicomiso	(3,751,856.75)	
Utilidad acumulada	8,157.71	
Ganancia (Pérdida) Neta	2,816.97	
Total Patrimonio		1,050,231.86

Total Pasivo y Patrimonio	\$	1,050,231.86
----------------------------------	-----------	---------------------

GTIA-132-13 Green Tower Properties Corp
ESTADO DE RESULTADO
For the Six Months Ending 31 December 2016

	Current Month	Year to Date
INGRESOS		
Intereses Cuenta de Ahorros	\$ 616.71	\$ 3,567.38
Total Ingresos	616.71	3,567.38
GASTOS		
ITBM	2.80	43.70
Gastos Bancarios	122.18	706.71
Total de Gastos	124.98	750.41
GANANCIA (PÉRDIDA) NETA	\$ 491.73	\$ 2,816.97



GTIA-132-13 Green Tower Properties Corp

Reporte de Variación del Fideicomiso

As of: 31 December 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 Global	2,250,394.67	\$	998,207.57	\$	(2,198,370.38)	\$	(1,200,162.81)	\$	1,050,231.86
Patrimonio	(1,279,386.51)		0.00		0.00		0.00		(1,279,386.51)
Aportes al Fideicomiso	(2,925,613.82)		0.00		(586,113.60)		(586,113.60)		(3,511,727.42)
Retiros del Fideicomiso	1,965,088.61		1,786,768.14		0.00		1,786,768.14		3,751,856.75
Utilidad acumulada	(8,157.71)		0.00		0.00		0.00		(8,157.71)
Intereses Cuenta de Ahorro	(2,950.67)		0.00		(616.71)		(616.71)		(3,567.38)
ITBM	40.90		2.80		0.00		2.80		43.70
Gastos Bancarios	584.53		122.18		0.00		122.18		706.71
Totals	0.00	\$	2,785,100.69	\$	(2,785,100.69)	\$	0.00	\$	0.00

dm

Panamá, 20 de enero de 2017

Señores
GREEN TOWER PROPERTIES, INC
Ciudad.-

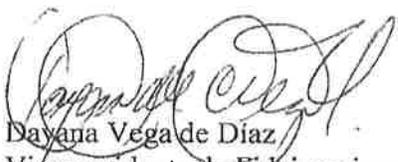
Ref.: Cobertura del Servicio de la Deuda

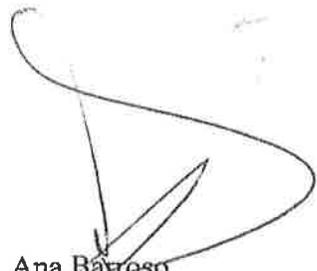
Estimados señores:

Por este medio **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**, actuando en su condición de Fiduciario tal y como fue establecido en el instrumento de Fideicomiso con fecha de 29 de noviembre de 2013 celebrado con **GREEN TOWER PROPERTIES, INC.** como fideicomitente, para la emisión pública de bonos corporativos por **US\$55,000,000.00** realizada por **GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**, notificamos conforme a lo dispuesto en la sección 4.5 Condiciones de Garantía, literal (b) Cobertura de Servicio de la Deuda, que el monto a aportar a la cuenta de Reserva es por la suma de **US\$79,210.20** que sumado a las cánones de arrendamiento completarán la cobertura de 1.25 veces el monto de Intereses y Capital de los siguientes dos (2) trimestres.

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,
GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.


Dayana Vega de Díaz
Vicepresidente de Fideicomisos


Ana Barroso
Oficial Senior de Fideicomiso