

GREEN TOWER PROPERTIES INC.

Ruc: 699126-1-468330 DV. 17



Panamá 30 Noviembre 2017

Bolsa de Valores de Panama

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

1. Formulario IN-T (Informe de trimestre 30 Septiembre 2017).
2. Estados Financieros al 30 Septiembre 2017.
3. Certificación del Fiduciario

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

Atentamente,


Juan Tejeira Levy

REPUBLICA DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACION
TRIMESTRAL

Trimestre terminado al 30 de septiembre de 2017

RAZON 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**

JT

DM

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

Para el trimestre al 30 septiembre 2017, 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\$131,279,952 al 30 de septiembre de 2017 debido principalmente a un aumento de US\$2,590,000 en propiedad de inversión.

El principal activo del Emisor constituyó el rubro de propiedad de inversión que asciende a US\$123,115,000 al 30 de septiembre de 2017 o 94% del total de activos a dicha fecha.

El índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) del Emisor es de 0.06 veces al 30 de septiembre de 2017, 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\$2,730,693 al 30 de septiembre de 2017, cuando para el cierre a septiembre 2016 era por US\$1,515,764; lo que le representó una disminución del 81%.

B. Recursos de Capital

El total de pasivos, que al 30 de septiembre de 2017 era de US\$58,384,207 que financió el 45% de los activos del Emisor, mientras que el patrimonio US\$72,895,745 financió el 55% de los activos del Emisor.

El nivel de apalancamiento total (total de pasivos / total de patrimonio) del Emisor se mantuvo comparable de 0.82 veces al 30 de septiembre de 2016 a 0.82 veces al 30 de septiembre de 2017. Igualmente para el periodo los pasivos a largo plazo se pasaron, de US\$53,401,978 al 30 de septiembre de 2016 a US\$3,765,200 al 30 de septiembre de 2017.

El patrimonio por US\$ 72,895,745 al 30 de septiembre de 2017, está concentrado principalmente en el capital pagado en un 16%, mientras que la utilidad (déficit) acumulada representa el 84%.

C. Resultados de las Operaciones

Los ingresos del Emisor aumentaron de US\$5,615,704 al corte del 30 septiembre de 2016 a \$9,559,653 al corte del 30 de septiembre de 2017, producto de alquileres por \$7,075,475.

Los gastos del emisor están dados principalmente por reparación y mantenimiento de US\$796,954 para el periodo al 30 de septiembre de 2017 como de gastos de honorarios profesionales por US\$312,170 para el periodo. En total los gastos generales y administrativos al corte del 30 de septiembre 2017 fueron por un total de US\$1,316,291 comparables frente a los gastos por US\$1,169,211 que evidenciaba a 30 septiembre de 2016.

Para el periodo al 30 de septiembre de 2017, el Emisor presenta una ganancia por US\$3,021,610 contrario a las ganancias reflejadas para el corte al 30 de septiembre de 2016 por \$879,060.

D. Análisis de perspectivas

Se proyecta un crecimiento de la economía panameña para el 2017 de 5.8%, 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.

JT Dm

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

Al cierre del trimestre terminado el 30 de septiembre de 2017, veinte y uno (21) 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 existe dos (2) contratos adicionales que se encuentran en diferentes etapas de revisión o firma por las partes involucradas. También se está negociando con otros potenciales clientes para el espacio restante.

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

**II PARTE
RESUMEN FINANCIERO**

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Trimestre al 30 septiembre de 2017	Trimestre al 30 septiembre de 2016
Ventas o Ingresos Totales	9,559,653	5,605,060
Margen Operativo	32%	0.16%
Gastos Generales y Administrativos	1,316,291	1,169,211
Utilidad o Pérdida Neta	3,021,610	879,060
Acciones emitidas y en circulación	120,000	120,000
Utilidad o Pérdida por Acción	25.18	7.33
Depreciación y Amortización	440,184	430,500
Utilidades o pérdidas no recurrentes	0	0

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

BALANCE GENERAL	Trimestre al 30 septiembre de 2017	Año fiscal terminado septiembre 2016
Activo Circulante	3,145,518	1,793,096
Activos Totales	131,279,952	127,439,475
Pasivo Circulante	54,619,007	4,163,218
Deuda a Largo Plazo	3,765,200	53,401,978
Acciones Preferidas	0	0
Capital Pagado	12,000,000	12,000,000
Utilidades Retenidas	60,895,745	57,874,279
Patrimonio Total	72,895,745	69,874,279
RAZONES FINANCIERAS:		
Deuda Fin / Patrimonio	0.06	0.77
Deuda Total / Capital Pagado	4.87	4.80
Deuda Total/Patrimonio	0.80	0.83
Capital de Trabajo	-51,473,489	-2,370,122
Razón Corriente	0.06	0.43

JT DM

**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

JT DM

Green Tower Properties, Inc.

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

Informe del Contador y Estados Financieros Interinos (No Auditados) al período terminado de Octubre 2016 a Septiembre 2017
(30 de septiembre de 2017)

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



Green Tower Properties, Inc.

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

Informe del Contador y Estados Financieros 2017

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 - 27

JT DM

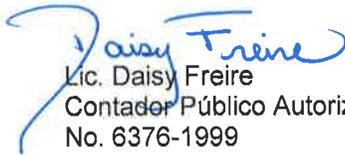
D.F.

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 30 de septiembre de 2017, estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo por los doce meses terminados en esa fecha, así como un resumen de las principales políticas contables.

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


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

27 de noviembre de 2017
Panamá, República de Panamá

Green Tower Properties, Inc.

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

Estado de situación financiera**Al 30 de septiembre de 2017**

(En balboas)

	Notas	2017	2016
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalente de efectivo	6, 7	2,730,693	1,515,764
Cuentas comerciales por cobrar y otras	8	150,019	106,661
Cuentas por cobrar partes relacionadas	6	72,574	-
Otros activos	6, 11	192,232	170,671
Total de activos corrientes		3,145,518	1,793,096
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	9	123,115,000	120,525,000
Mobiliario, maquinaria y equipo	10	4,724,305	5,084,550
Otros activos	6, 11	295,129	36,829
Total de activos no corrientes		128,134,434	125,646,379
Total de activos		131,279,952	127,439,475
Pasivos y patrimonio			
Pasivo corriente:			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	12	108,440	131,636
Cuentas por pagar partes relacionadas	6	4,787,634	-
Bonos por pagar	13, 18	49,000,000	4,000,000
Otros pasivos	14	722,933	31,582
Total de pasivos corrientes		54,619,007	4,163,218
Pasivos no corrientes:			
Pasivo por impuesto diferido	17	3,765,200	1,891,344
Cuentas por pagar partes relacionadas	6	-	3,510,634
Bonos por pagar	13	-	48,000,000
Total de pasivos no corrientes		3,765,200	53,401,978
Total de pasivos		58,384,207	57,565,196
Patrimonio			
Acciones comunes	15	12,000,000	12,000,000
Ganancias acumuladas		60,895,745	57,874,279
Total de patrimonio		72,895,745	69,874,279
Total de pasivos y patrimonio		131,279,952	127,439,475

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral por el período terminado al 30 de septiembre de 2017

(En balboas)

	Notas	Al 30 de septiembre 2017		Al 30 de septiembre 2016	
		Tres meses	Doce meses	Tres meses	Doce meses
Ingresos por alquileres	6	1,839,033	7,075,475	1,552,329	5,605,060
Ganancia neta por cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión		2,477,343	2,477,343	-	-
Otros ingresos		1,747	6,835	1,842	10,644
Gastos por depreciación	10	(111,667)	(440,184)	(109,818)	(430,500)
Costos financieros		(710,990)	(2,907,306)	(768,785)	(3,130,333)
Otros gastos	6, 16	(473,867)	(1,316,291)	(326,821)	(1,169,211)
Ganancia antes del impuesto sobre la renta		3,021,599	4,895,872	348,747	885,660
Impuesto sobre la renta	17	(1,842,515)	(1,874,262)	(6,600)	(6,600)
Ganancia del período		1,179,084	3,021,610	342,147	879,060

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

Green Tower Properties, Inc.

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

**Estado de cambios en el patrimonio
por el año terminado el 30 de septiembre de 2017**
(En balboas)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Ganancias acumuladas</u>	<u>Total</u>
Saldo al 30 de septiembre 2015	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
Ganancia del año	-	3,021,610	3,021,610
Impuesto complementario	-	(144)	(144)
Saldo al 30 de septiembre 2017	<u>12,000,000</u>	<u>60,895,745</u>	<u>72,895,745</u>

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Estado de flujos de efectivo**por el año terminado el 30 de septiembre de 2017**

(En balboas)

	Notas	2017	2016
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Ganancia del año		3,021,610	879,060
Ajustes por:			
Costos financieros		2,907,306	3,130,333
Gastos por depreciación	10	440,184	430,500
Ganancia por revaluación de propiedades de inversión		(2,477,343)	-
Impuesto sobre la renta reconocido en el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral	17	1,874,262	6,600
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Aumento en cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar		(43,358)	(36,742)
Aumento en cuentas por cobrar partes relacionadas		(72,574)	
Aumento en otros activos		(279,861)	(64,469)
(Disminución) aumento en cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar		(23,196)	23,290
Aumento en otros pasivos		691,351	12,032
Efectivo proveniente de actividades de operación		6,038,381	4,380,604
Intereses pagados		(2,907,306)	(3,130,333)
Impuesto sobre la renta pagado		(406)	-
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		3,130,669	1,250,271
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de mobiliario, maquinaria y equipo		(79,939)	(67,965)
Adquisición de propiedad de inversión		(112,657)	(220,000)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(192,596)	(287,965)
Flujos de efectivo neto de las actividades de financiamiento:			
Redención de bonos por pagar		(3,000,000)	(3,000,000)
Impuesto complementario		(144)	(252)
Financiamiento recibido de partes relacionadas		1,277,000	3,354,221
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento		(1,723,144)	353,969
Aumento neto en efectivo y depósitos en banco		1,214,929	1,316,275
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	2,730,693	1,515,764

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2017

(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 compañías que tienen administración conjunta y accionistas comunes, quienes ejercen influencia importante en las decisiones administrativas y de operaciones de todas las compañías relacionadas.

2. Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's)

2.1 Normas e interpretaciones adoptadas sin efectos sobre los estados financieros

No hubo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) o Interpretaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF's), efectivas para el año que inició el 1 de octubre de 2016, que tuviera un efecto significativo sobre los estados financieros.

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

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

NIIF 9 - Instrumentos financieros: clasificación y medición

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

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

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

Al comparar con la NIIF 9 en su versión revisada de 2013, la revisión del 2014 incluye modificaciones que se limitan a los requerimientos de clasificación y medición al añadir una categoría de medición (FVTOCI) a "valor razonable con cambios en otro resultado integral" para ciertos instrumentos de deudas simples. También agrega requerimientos de deterioro inherentes a la contabilidad de las pérdidas crediticias esperadas de una entidad en los activos financieros y compromisos para extender el crédito.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2017

(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 consolidado de situación financiera al valor razonable, con ganancia o pérdida reconocidas en el estado consolidado de ganancia o pérdida, salvo si la inversión del patrimonio no se mantiene para negociar, en ese caso, se puede tomar una decisión irrevocable en el reconocimiento inicial para medir la inversión al FVTOCI, con un ingreso por dividendos que se reconoce en ganancia o pérdida.

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

Fase 2: Metodología de deterioro

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2017 (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 se encuentra revisando el posible impacto de la aplicación de estas nuevas normas en los estados financieros.

NIIF 15 - Ingresos de contratos con los clientes

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

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

NIIF 16 – Arrendamientos

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

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

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2017 (En balboas)

NIC 7 - Iniciativas de revelación

Las enmiendas requieren que una entidad provee revelación que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar cambios en pasivos surgidos de actividades de financiación, incluyendo tanto cambios en el efectivo y como los que no involucren efectivo.

Efectiva para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2017.

Enmiendas a las NIC 12 - Reconocimiento de activos tributarios diferidos por pérdidas no realizadas

Las enmiendas aclaran como una entidad debe evaluar si existen suficientes ganancias fiscales futuras con las que puede utilizar una diferencia temporal deducible.

Efectiva para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2017.

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

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

La interpretación requiere que la entidad:

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

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

3. Políticas de contabilidad significativas

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

3.1 Estado de cumplimiento

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

JT dm

D.F.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2017

(En balboas)

3.2 Base de presentación

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

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

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

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

3.3 Moneda funcional

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

3.4 Mobiliario, maquinaria y equipo

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

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

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

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

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2017

(En balboas)

3.5 Propiedades de inversión

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

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

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

3.6 Pasivos financieros

Clasificación como deuda

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

Pasivos financieros

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

Baja en cuentas de pasivos financieros

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

3.7 Reconocimiento de ingresos y gastos

3.7.1 Ingresos por alquiler

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

Los alquileres se reconocen por el método de devengado.

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2017

(En balboas)

3.7.2 Intereses pagados

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

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

3.8 *Gastos*

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

3.9 *Impuesto sobre la renta*

3.9.1 Impuesto corriente

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

3.9.2 Impuesto diferido

El impuesto diferido es reconocido sobre diferencias entre el valor en libros de los activos y los pasivos en los estados financieros y las bases de impuesto correspondiente utilizadas en el cálculo de la renta gravable. Los pasivos por impuesto diferido son generalmente reconocidos para todas las diferencias temporales imposables 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 imposables que se deducen de la manera en la cual la Compañía espera, en la fecha de reporte, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2017

(En balboas)

4. Administración del riesgo de instrumentos financieros

4.1 Riesgo de crédito

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

4.2 Riesgo de flujos de efectivo sobre tasa de interés

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

4.3 Riesgo de liquidez

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

4.4 Riesgo operacional

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

El objetivo de la Compañía, es de manejar el riesgo operacional, buscando evitar pérdidas financieras y que ello dañe la reputación. 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.

4.5 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 2017. La Compañía tampoco cuenta con instrumentos financieros o valores de capital que la expongan al riesgo de mercado al finalizar el período.

4.6 Administración del riesgo de capital

Los objetivos principales de la Compañía al administrar el capital son mantener su capacidad de continuar como un negocio en marcha para generar retornos al accionista, así como mantener una estructura de capital óptima que reduzca los costos de obtención de capital. Para mantener una estructura de capital óptima, se toman en consideración factores como: monto de dividendos a pagar, retorno de capital al accionista o emisión de acciones.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2017

(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
2017				
Activos				
Efectivo y equivalente de efectivo	2,730,693	-	-	2,730,693
Pasivos				
Bonos por pagar	49,000,000	-	-	49,000,000
Posición neta	(46,269,307)	-	-	(46,269,307)
	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Total
2016				
Activos				
Efectivo y equivalente de efectivo	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 no descontados	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años
2017					
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	49,000,000	55,848,750	55,848,750	-	-
Total de pasivos financieros	49,000,000	55,848,750	55,848,750	-	-
	Valor en libros	Flujos no descontados	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años
2016					
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2017

(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
2017				
Activos				
Efectivo y equivalente de efectivo	2,730,693	-	-	2,730,693
Pasivos				
Bonos por pagar, neto	49,000,000	-	-	49,000,000
Total	49,000,000	-	-	49,000,000
Total sensibilidad a tasa de interés	(46,269,307)	-	-	(46,269,307)
2016				
Activos				
Efectivo y equivalente de efectivo	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. Esta compañía se apoya en el uso del personal idóneo del GMM y en la estructura de control interno.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2017 (En balboas)

Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía usa datos observables del mercado mientras estén disponibles.

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

5.1.2 Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

	2017		2016	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros				
Efectivo y equivalente de efectivo	2,730,693	2,730,693	1,515,764	1,515,764
Pasivos financieros				
Bonos por pagar	49,000,000	49,091,634	52,000,000	53,080,604
		Jerarquía del valor razonable		
2017		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros				
Efectivo y equivalente de efectivo		-	-	2,730,693
Pasivos financieros				
Bonos por pagar		-	49,091,634	-

JT dm

D.F.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2017 (En balboas)

2016	Jerarquía del valor razonable		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros			
Efectivo y equivalente de efectivo	-	-	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 bonos 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
	2017	2016		
Propiedades de inversión				
Propiedades de inversión	123,115,000	120,525,000	Nivel 3	Valor de apreciación según demanda

Green Tower Properties, Inc.

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

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 30 de septiembre de 2017
(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>Septiembre 2017</u>	<u>Septiembre 2016</u>
Efectivo		
MMG Bank Corp.	B/. 114,675	B/. 540,804
Cuentas por cobrar		
Emaphy Properties, S.A.	B/. 72,574	B/. -
Gastos Pagados por Anticipado		
MMG Bank Corp.	B/. 275,000	B/. -
Cuentas por pagar		
Morymor Real Estate Holding	B/. 4,787,634	B/. 3,510,634

	30 de septiembre 2017		30 de septiembre 2016	
	<u>Tres meses</u>	<u>Doce meses</u>	<u>Tres meses</u>	<u>Doce meses</u>
Ingresos por alquileres				
Morgan & Morgan	B/. 523,451	B/. 2,092,745	B/. 523,451	B/. 2,092,745
MMG Bank Corp.	61,972	249,762	62,797	203,725
MMG Trust, S.A.	20,538	82,152	20,538	82,152
Fundación Eduardo Morgan	326	2,364	326	2,364
Iam Services Corp. S.A.	225	900	375	2,175
	<u>B/. 606,512</u>	<u>B/. 2,427,923</u>	<u>B/. 607,487</u>	<u>B/. 2,383,161</u>

	30 de septiembre 2017		30 de septiembre 2016	
	<u>Tres meses</u>	<u>Doce meses</u>	<u>Tres meses</u>	<u>Doce meses</u>
Gastos Administrativos				
Morgan & Morgan	B/. 53,750	B/. 113,775	B/. 18,750	B/. 75,000
MMG Bank Corp.	59,320	59,320	-	-
	<u>B/. 113,070</u>	<u>B/. 173,095</u>	<u>B/. 18,750</u>	<u>B/. 75,000</u>

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2017

(En balboas)

Al 30 de septiembre de 2017, las cuentas por cobrar con partes relacionadas son producto de facturación de servicios.

Las cuentas por pagar con partes relacionadas no devengan intereses y fueron canceladas en su totalidad el 05 de octubre de 2017.

7. Efectivo y equivalente de efectivo

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

	2017	2016
Depósitos de ahorro a la vista	<u>2,730,693</u>	<u>1,515,764</u>
Total efectivo y equivalente de efectivo	<u>2,730,693</u>	<u>1,515,764</u>

Al 30 de septiembre, la Compañía tiene fondos restringidos depositados en Global Financial Funds Corp. Por B/. 2,616,018 (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

	2017	2016
Cuentas por cobrar comerciales	113,734	25,444
Adelanto a proveedores	<u>36,285</u>	<u>81,217</u>
	<u>150,019</u>	<u>106,661</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/. 80,749 (2016: B/. 13,166) están corrientes.

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

	2017	2016
A más de 91 días	<u>32,985</u>	<u>12,278</u>

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2017

(En balboas)

La Compañía no mantienen cuentas por cobrar comerciales deterioradas.

9. Propiedades de inversión

	2017	2016
Valor razonable		
Propiedades de inversión terminadas	123,115,000	120,525,000
	2016	2015
Saldo al inicio del año	120,525,000	120,305,000
Adiciones	112,657	220,000
Ganancia sobre revaluación de propiedades	2,477,343	-
Saldo al final del año	123,115,000	120,525,000

10.1 Medición del valor razonable de las propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 30 de septiembre, se obtuvo a través de un avalúo realizado en julio de 2017 por Panamericana de Avalúos, S.A., valuadores independientes no relacionados con la Compañía. Panamericana de Avalúos, S.A. son miembros del Instituto de Valuaciones y Peritajes de Panamá (IVAPPAN.), y cuentan con todas las certificaciones apropiadas. El avalúo indica que el valor de venta rápida es de B/. 123,115,000.

El valor razonable se determinó según el enfoque comparable de mercado que refleja 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).

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros**por el año terminado el 30 de septiembre de 2017**

(En balboas)

10. Mobiliario, maquinaria y equipo

El mobiliario, maquinaria y equipo se detalla a continuación:

	Mobiliario	Maquinaria y equipo	Total
2017			
Costo			
Saldo al inicio del año	144,682	6,108,475	6,253,157
Adiciones	67,973	50,093	118,066
Bajas	-	(50,093)	(50,093)
Saldo al final del año	<u>212,655</u>	<u>6,108,475</u>	<u>6,321,130</u>
Depreciación acumulada			
Saldo al inicio del año	48,722	1,119,885	1,168,607
Adiciones	32,952	407,232	440,184
Bajas	-	(11,966)	(11,966)
Saldo al final del año	<u>81,674</u>	<u>1,515,151</u>	<u>1,596,825</u>
Valor en libros	<u>130,981</u>	<u>4,593,324</u>	<u>4,724,305</u>
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	<u>144,682</u>	<u>6,108,475</u>	<u>6,253,157</u>
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	<u>48,722</u>	<u>1,119,885</u>	<u>1,168,607</u>
Valor en libros	<u>95,960</u>	<u>4,988,590</u>	<u>5,084,550</u>

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2017

(En balboas)

11. Otros activos

Los otros activos se resumen a continuación:

	2017	2016
Corriente:		
Impuesto sobre la renta estimado	135,505	135,911
Impuesto de inmueble anticipado	4,337	4,337
Gastos pagados por anticipados	28,700	-
Otros	23,690	30,423
	<u>192,232</u>	<u>170,671</u>
No corriente:		
Gastos pagados por anticipados	258,300	-
Obras de arte	36,829	36,829
	<u>295,129</u>	<u>36,829</u>

12. Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

	2017	2016
Cuentas comerciales por pagar	8,546	46,957
Servicios públicos por pagar	82,118	69,440
Honorarios por pagar	17,776	14,870
Otras	-	369
	<u>108,440</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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2017

(En balboas)

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.

El 8 de agosto de 2017 mediante Resolución SMV 428-17, la Superintendencia del Mercado de Valores autorizó registro de oferta pública de Bonos Inmobiliarios, a ser emitidos por Green Tower Properties Inc. hasta por un monto de B/. 55,000,000, requerido para la emisión de una nueva serie de bonos.

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

	2017	2016
Año 2017	-	4,000,000
Año 2018	49,000,000	4,000,000
Año 2019	-	4,000,000
Año 2020	-	4,000,000
Año 2021	-	36,000,000
Total de pagos futuros	49,000,000	52,000,000
Porción corriente	49,000,000	4,000,000
Porción no corriente	-	48,000,000

El 2 de octubre de 2017 se realizó la redención anticipada de los bonos inmobiliarios emitidos en diciembre 2013 y se cancelaron los saldos a los bono-habientes por B/.49,000,000.

14. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

Pasivos corrientes:

Intereses de bonos por pagar	710,164	-
Impuestos de ITBMS por pagar	12,769	31,582
	722,933	31,582

15. Acciones comunes

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2017

(En balboas)

16. Gastos Generales y Administrativos

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

	30 de septiembre 2017		30 de septiembre 2016	
	Tres meses	Doce meses	Tres meses	Doce meses
Reparación y mantenimiento	B/, 260,785	796,954	B/, 229,260	772,496
Honorarios profesionales	155,086	312,170	84,878	325,073
Electricidad	6,293	112,942	6,371	24,256
Pérdida en venta o descarte de activo	38,127	38,127	-	-
Aseo y limpieza	9,322	22,414	4,120	5,620
Impuestos	-	15,699	(299)	15,813
Incentivos	-	8,800	-	7,650
Atenciones	2,067	3,252	171	2,317
Publicidad	1,697	1,697	-	3,250
Viáticos	80	1,595	90	356
Courier	-	998	-	201
Certificaciones y Registro Público	149	748	398	1,841
Útiles de oficina	194	383	591	7,479
Seguros	-	310	1,196	1,196
Teléfono	65	201	40	289
Miscelaneos	-	-	5	89
Membresía	-	-	-	1,250
Combustible y lubricantes	-	-	-	35
	<u>B/, 473,866</u>	<u>B/, 1,316,291</u>	<u>B/, 326,821</u>	<u>B/, 1,169,211</u>

17. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las empresas constituidas en la República de Panamá, están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los tres últimos años, inclusive el año terminado el 30 de septiembre de 2017, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

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

De acuerdo a la legislación fiscal panameña vigente, las empresas están exentas del pago de impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuente extranjera. También están exentos del pago de impuesto sobre la renta, los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, los intereses

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2017

(En balboas)

ganados sobre valores del Estado Panameño e inversiones en títulos-valores emitidos a través de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

La ley No. 8 de 15 de marzo de 2010, se modifican las tarifas generales del Impuesto sobre la Renta (ISR) de la siguiente manera: A partir del 1 de enero de 2010 a 27.5%; y para el período fiscal 2011 y siguientes a 25%. Modifica el denominado Cálculo Alternativo del impuesto sobre la renta (CAIR), obligando a todas las personas jurídicas que devenguen ingresos en exceso a un millón quinientos mil balboas (B/. 1,500,000) a determinar como base imponible de dicho impuesto, la suma que resulte mayor entre: (a) la renta gravable calculada por el método ordinario establecido en el código fiscal y la renta neta gravable que resulte de aplicar el total de ingresos gravables, el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

Los contribuyentes podrán solicitar a la Dirección General de Ingresos la no aplicación del Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta (CAIR) para la determinación del impuesto a pagar siempre y cuando:

- El contribuyente al momento de realizar el Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta, determinare que incurrirá en pérdida.
- Si al momento de realizar el Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta para la determinación del impuesto sobre la renta, produce una tasa efectiva de impuesto sobre la renta que exceda el 25%.

En vista de que, al cierre del año 2017, el impuesto bajo el método CAIR, produce una tasa efectiva superior al 25%, la administración solicitó la No aplicación del Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta (CAIR). La compañía al hacer la comparación del método tradicional y el cálculo alternativo de impuesto sobre la renta determino el impuesto sobre la renta del año terminado 30 de septiembre de 2017 por B/. 406 de conformidad con el método tradicional. (2016; B/.0) la Dirección General de Ingresos mediante la resolución No. 201-3060 del 16 de mayo de 2017 aprobó la solicitud de no aplicación de CAIR para el 2016.

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:

	2017	2016
Corriente	406	-
Impuesto diferido	1,873,856	6,600
	<u>1,874,262</u>	<u>6,600</u>

Cálculo de impuesto causado por renta presuntiva

JT Dm

D.F.

Green Tower Properties, Inc.

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

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 30 de septiembre de 2017
(En balboas)**

<i>Método tradicional</i>	2017	2016
Ganancia financiera antes de impuesto sobre la renta	4,895,872	885,660
Menos:		
Depreciación del edificio método de costo	(2,170,436)	(2,131,008)
Ingresos exentos	(6,835)	(7,177)
Cambio valor razonable de la propiedad de inversión	(2,477,343)	-
Diferencias temporales por gasto diferido	(287,000)	-
Beneficio de arrastre de pérdida	(1,623)	-
Más: costos y gastos no deducibles	48,989	9,950
Perdida neta	1,624	(1,242,575)
Impuesto causado	406	-

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

	2017	2016
Impuesto diferido pasivo, al inicio del año	1,891,344	1,884,744
Más:		
Propiedades de inversion revaluadas	1,802,106	6,600
Diferencias temporales por gastos diferidos	71,750	-
Impuesto diferido pasivo, al final del año	3,765,200	1,891,344

La compañía determino el impuesto con respecto a la propiedad de inversión, de acuerdo con el artículo 701 literal a) del código fiscal, conforme quedó modificado por la ley No. 49 de 17 de septiembre de 2009, cuando la compraventa de bienes inmuebles no está dentro del giro ordinario de negocios del contribuyente, se calculará el impuesto sobre la renta (ISR) a una tarifa del 10% sobre la ganancia obtenida en la operación. Esta norma prevé un régimen especial que obliga al contribuyente a pagar un adelanto al impuesto sobre la renta (ISR) equivalente al resultado de la aplicación de una tarifa del 3% sobre cualquiera de las siguientes bases imponibles, la que sea mayor a) el valor total de la enajenación o b) el valor catastral del inmueble.

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2017

(En balboas)

18. Eventos Posteriores

El 2 de octubre de 2017, Green Tower Properties Inc. realizó redención anticipada de bonos inmobiliarios por la suma de B/. 49,000,000, emitidos el 16 de diciembre de 2013 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%.

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

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

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

19. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Green Tower Properties, Inc., por el año terminado el 30 de septiembre de 2017, fueron aprobados por la Junta Directiva de la Compañía el 27 de noviembre de 2017.

Panamá, 17 de octubre 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 constituido por **GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**, para garantizar la emisión pública de Bonos Inmobiliarios por un valor nominal total de hasta **US\$55.000,000.00**, que serán emitidos de forma desmaterializada, registrada y sin cupones, aprobada mediante la Resolución de registro y autorización para oferta pública SMV No.497-13 de 29 de noviembre de 2013, certifica al 30 de Septiembre de 2017, la siguiente información a saber:

I. El total del Patrimonio administrado del Fideicomiso es el que se detalla a continuación:

Tipo de Garantía	No. Operación	Cantidad	Saldo / Valor de Mercado	Avaluadora	Fecha del Avalúo
Cuenta de Ahorros	50-333-00720-9	1	21,575.35	N/A	
Cuenta de Ahorros	50-333-00722-1	1	908,050.15	N/A	
Cuenta de Ahorros	50-333-00721-5	1	1,686,392.63	N/A	
Hipoteca Bien Inmueble	471470, 471471, 471472, 471473, 471474 471475, 471476, 471478, 471479, 471480 471481, 471482, 471483, 471484, 471485 471486, 471487, 471488, 471489, 471490 471491, 471492, 471493, 471494, 471495 471496, 471497, 471498, 471499, 471500 471501, 471503, 471504, 471505	34	141,365,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	13-jul-17
Total			143,981,018.13		

II. Bienes Cedidos:

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

Propietario	Detalle de Fincas	Descripción	Fecha de Vencimiento
Green Tower Properties Inc.	471490	UBS Asesores	15/01/2023
Green Tower Properties Inc.	471495	MSD Central Americana Services, S. De R. L.	12/12/2023
Green Tower Properties Inc.	471487	Compass Group	23/06/2019
Green Tower Properties Inc.	471492	Nike	15/12/2019
Green Tower Properties Inc.	471473	Coffee Roasters Unidos, S.A.	15/09/2019
Green Tower Properties Inc.	471489	CPM PANAMA, S.A.	15/11/2019
Green Tower Properties Inc.	471498	Julius Baer Investments (Panamá)	30/05/2019
Green Tower Properties Inc.	471470, 471479, 471503, 471504, 471505	Morgan & Morgan	01/12/2023
Green Tower Properties Inc.	471502	MMG Bank Corporation	01/02/2024
Green Tower Properties Inc.	471475, 471476	Panamá Vaults Corp.	15/12/2019
Green Tower Properties Inc.	471472	Marmila Investments, S.A.	30/01/2019
Green Tower Properties Inc.	471492	Acino Latino-Americana, S.A.	15/03/2020
Green Tower Properties Inc.	471496	Productos Roche (Panama), S.A.	01/02/2021
Green Tower Properties Inc.	471501	MMG Bank Corporation (piso 21)	15/12/2025
Green Tower Properties Inc.	471491	Novo Nordisk Panamá, S.A.	03/02/2021
Green Tower Properties Inc.	471497, 471481, 471480	Huawei Technologies Panamá, S.A.	08/07/2022
Green Tower Properties Inc.	471478	Salón de Estética y Belleza Costa Del Este, S.A.	01/04/2022
Green Tower Properties Inc.	471492	Coworkings, S.A.	18/09/2021
Green Tower Properties Inc.	471493	CIFI	18/07/2022
Green Tower Properties Inc.	471498	Pandora	09/11/2019
Green Tower Properties Inc.	471488	Steel Case (AFD Contract Furniture Of Panama Inc.	15/02/2022
Green Tower Properties Inc.	471494	Ralph Lauren	31/01/2022

- Pólizas:

Tipo de Bien Cedido	Descripción	Emisor / Fiador	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	INCE-08300000005331	MAPFRE	31/05/2018

Cesión de las pólizas de seguro de incendio de inmueble de una compañía aceptable al Fiduciario que cubran al menos el 80% del valor de los inmuebles que garanticen la Emisión.

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

mar-17	jun-17	sep-17
275%	281%	295%

Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.



Yuriko Uno
Gerente Sr. de Operaciones Fiduciarias



Dayana Vega
VP de Fideicomisos

JT Dm

OK.