

Panamá 31 Mayo 2018

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 31 Marzo 2018).
2. Estados Financieros al 31 Marzo 2018.
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 31 de marzo de 2018

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: **GREEN TOWER PROPERTIES INC**

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

VALORES QUE HA REGISTRADO: **BONOS INMOBILIARIOS**

SERIES: **"A" "B"**

FECHA DE OFERTA: **28 de septiembre de 2017**

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

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

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

FECHA DE VENCIMIENTO: **30 de septiembre de 2027**

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

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

PERSONA DE CONTACTO: **DIANA MORGAN BOYD**

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

JT

DM

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

Para el trimestre al 31 marzo 2018, el Emisor registró un aumento en el total de sus activos, pasando de US\$131,279,952 al 30 de septiembre de 2017 a US\$133,405,168 al 31 de marzo de 2018 debido principalmente al aumento de US\$2,147,862 en efectivo.

El principal activo del Emisor constituyó el rubro de propiedad de inversión que asciende a US\$123,115,000 al 31 de marzo de 2018 o 93% del total de activos a dicha fecha.

El índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) del Emisor es de 1.85 veces al 31 de marzo de 2018, en diferencia con el 0.06 veces que presentaba para el 30 de septiembre de 2017.

Por el lado de los recursos líquidos del Emisor, el efectivo presentó un aumento ubicándose por los US\$4,878,555 al 31 de marzo de 2018, cuando para el cierre a septiembre 2017 era por US\$2,730,693; lo que le representó un aumento del 78.6%.

B. Recursos de Capital

El total de pasivos, que al 31 de marzo de 2018 era de US\$59,321,204 que financió el 44% de los activos del Emisor, mientras que el patrimonio US\$74,083,964 financió el 56% de los activos del Emisor.

El nivel de apalancamiento total (total de pasivos / total de patrimonio) del Emisor se mantuvo de 0.80 veces al 30 de septiembre de 2017 a 0.80 veces al 31 de marzo de 2018. Igualmente para el periodo los pasivos a largo plazo pasaron de US\$3,765,200 al 30 de septiembre de 2017 a US\$56,385,402 al 31 de marzo de 2018.

El patrimonio por US\$74,083,964 al 31 de marzo de 2018, 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\$3,461,902 al corte del 31 marzo de 2016 a \$3,748,927 al corte del 31 de marzo de 2018, producto de aumento en alquileres por \$281,440.

Los gastos del emisor están dados principalmente por reparación y mantenimiento de US\$462,805 para el periodo al 31 de marzo de 2018 como de gastos de honorarios profesionales por US\$127,253 para el periodo. En total los gastos generales y administrativos al corte del 31 de marzo 2018 fueron por un total de US\$650,950 aumentando frente a los gastos por US\$564,104 que evidenciaba a marzo de 2017.

Para el periodo al 31 de marzo de 2018, el Emisor presenta una ganancia por US\$1,188,404 contrario a las ganancias reflejadas para el corte al 31 de marzo de 2017 por \$1,186,142

D. Análisis de perspectivas

Se proyecta un crecimiento de la economía panameña para el 2018 de entre un 5% a 5.5%, según afirman la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), la Cámara de Comercio e Industrias de Panamá y varios economistas locales.

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

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

Al cierre del trimestre terminado el 31 de marzo de 2018, veinte y uno (23) compañías presentan contratos de arrendamientos para espacio en MMG Tower, la mayoría de ellos ya con presencia física en el edificio.

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

Las compañías que ya presentan contratos son las siguientes: Morgan & Morgan, MMG Bank Corp., UBS, 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, Novartis, Alcon.

B. Eventos Posteriores

El 2 de octubre de 2017, Green Tower Properties Inc. emitió bonos inmobiliarios por un valor nominal de hasta B/. 55,000,000, con esta nueva emisión se realizó redención anticipada de los bonos inmobiliarios emitidos en 16 de diciembre de 2013 con saldo de B/. 49,000,000 al 30 de septiembre de 2017.

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 pagaran trimestralmente (en los meses de marzo, junio, septiembre, diciembre) de cada año. El plazo para pago a capital es de diez (10) años con vencimiento el 30 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 pagaran trimestralmente (en los meses de marzo, junio, septiembre, diciembre) de cada año. El plazo para pago a capital es de diez (10) años con vencimiento el 30 septiembre de 2027. Los bonos Inmobiliarios de la Serie B pagaran su capital al vencimiento.

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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

BALANCE GENERAL	Trimestre al 31 marzo de 2018	Año Terminado Sept 2017
Activo Circulante	5,448,162	3,145,518
Activos Totales	133,405,168	131,279,952
Pasivo Circulante	2,935,802	54,619,007
Deuda a Largo Plazo	56,385,402	3,765,200
Acciones Preferidas	0	0
Capital Pagado	12,000,000	12,000,000
Utilidades Retenidas	62,083,964	60,895,745
Patrimonio Total	74,083,964	72,895,745
RAZONES FINANCIERAS:		
Deuda Fin / Patrimonio	0.76	0.08
Deuda Total / Capital Pagado	4.94	4.87
Deuda Total/Patrimonio	0.76	0.80
Capital de Trabajo	2,512,360	-51,473,489
Razón Corriente	1.77	0.06

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Trimestre al 31 marzo de 2018	Trimestre 31 marzo de 2017
Ventas o Ingresos Totales	3,748,927	3,461,902
Margen Operativo	32%	34%
Gastos Generales y Administrativos	650,950	564,104
Costos Financieros	1,640,870	1,478,461
Utilidad o Pérdida Neta	1,186,404	1,186,142
Acciones emitidas y en circulación	120,000	120,000
Utilidad o Pérdida por Acción	9.90	9.88
Depreciación y Amortización	229,767	216,949
Utilidades o pérdidas no recurrentes	0	0

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**

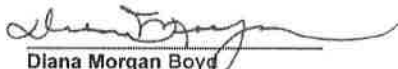
Presente los Estados Financieros trimestrales del garante o fiador de los valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, cuando aplique. (No aplica)

**V PARTE
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

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

**VI PARTE
DIVULGACIÓN**

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

FIRMA(S)
Diana Morgan Boyd
Apoderada

Green Tower Properties, Inc.

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

Informe del Contador y Estados Financieros Interinos (No Auditados) al segundo trimestre del período octubre 2017 a marzo 2018
(31 de marzo de 2018)

"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 2018

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 - 26

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 marzo de 2018, estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo por los seis 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

17 de mayo de 2018
Panamá, República de Panamá

Green Tower Properties, Inc.

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

**Estado de situación financiera
por el período terminado al 31 de marzo de 2018
(En balboas)**

	Notas	2018 31 de Marzo	2017 30 de Septiembre
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalente de efectivo	6, 7	4,878,555	2,730,693
Cuentas comerciales por cobrar y otras	8	294,456	150,019
Cuentas por cobrar partes relacionadas	6	140,541	72,574
Otros activos	6, 11	134,610	192,232
Total de activos corrientes		5,448,162	3,145,518
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	9	123,115,000	123,115,000
Mobiliario, maquinaria y equipo	10	4,546,877	4,724,305
Otros activos	6, 11	295,129	295,129
Total de activos no corrientes		127,957,006	128,134,434
Total de activos		133,405,168	131,279,952
Pasivos y patrimonio			
Pasivo corriente:			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	12	83,621	108,440
Cuentas por pagar partes relacionadas	6	-	4,787,634
Ingresos diferidos		6,678	-
Bonos por pagar	13, 18	2,000,000	49,000,000
Otros pasivos	14	845,503	722,933
Total de pasivos corrientes		2,935,802	54,619,007
Pasivos no corrientes:			
Pasivo por impuesto diferido	17	3,765,200	3,765,200
Ingresos diferidos		120,202	-
Bonos por pagar	13	52,500,000	-
Total de pasivos no corrientes		56,385,402	3,765,200
Total de pasivos		59,321,204	58,384,207
Patrimonio			
Acciones comunes	15	12,000,000	12,000,000
Ganancias acumuladas		62,083,964	60,895,745
Total de patrimonio		74,083,964	72,895,745
Total de pasivos y patrimonio		133,405,168	131,279,952

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 31 de marzo de 2018**

(En balboas)

	Notas	Al 31 de marzo 2018		Al 31 de Marzo 2017	
		Tres meses	Seis meses	Tres meses	Seis meses
Ingresos por alquileres	6	1,903,477	3,739,972	1,693,723	3,458,532
Otros ingresos		4,496	8,955	1,645	3,370
Gastos por depreciación	10	(116,337)	(229,767)	(108,475)	(216,949)
Costos financieros		(816,383)	(1,640,870)	(723,694)	(1,478,461)
Otros gastos	6, 16	(327,577)	(650,950)	(295,850)	(564,104)
Ganancia antes del impuesto sobre la renta		647,676	1,227,340	567,349	1,202,388
Impuesto sobre la renta	17	(26,778)	(38,936)	(4,577)	(16,246)
Ganancia del período		620,898	1,188,404	562,772	1,186,142

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

Green Tower Properties, Inc.

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

**Estado de cambios en el patrimonio
por el período terminado al 31 de marzo de 2018
(En balboas)**

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Ganancias acumuladas</u>	<u>Total</u>
Saldo al 30 de septiembre 2016	12,000,000	57,874,279	69,874,279
Ganancia del periodo	<u>-</u>	<u>1,186,142</u>	<u>1,186,142</u>
Saldo al 31 de marzo 2017	<u>12,000,000</u>	<u>59,060,421</u>	<u>71,060,421</u>
Saldo al 30 de septiembre 2017	12,000,000	60,895,745	72,895,745
Ganancia del periodo	-	1,188,404	1,188,404
Impuesto complementario	<u>-</u>	<u>(185)</u>	<u>(185)</u>
Saldo al 31 de marzo 2018	<u>12,000,000</u>	<u>62,083,964</u>	<u>74,083,964</u>

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

D.F.

Green Tower Properties, Inc.

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

Estado de flujos de efectivo**por el período terminado al 31 de marzo de 2018**

(En balboas)

	2018	2017
Notas	31 de Marzo	31 de Marzo
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Ganancia del año	1,188,404	1,186,142
Ajustes por:		
Costos financieros	1,640,870	1,478,461
Gastos por depreciación	229,767	216,949
ganancias o pérdidas y otro resultado integral	38,936	16,246
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:		
Aumento en cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	(144,437)	(219,926)
Aumento en cuentas por cobrar partes relacionadas	(67,967)	-
Disminución/ Aumento en otros activos	18,686	(28,766)
(Disminución) aumento en cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	(24,819)	1,017,061
Aumento en ingresos diferidos	126,880	-
Aumento/ Disminución en otros pasivos	(808,136)	8,470
Efectivo proveniente de actividades de operación	2,198,184	3,674,637
Intereses pagados	(710,164)	(1,478,461)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	1,488,020	2,196,176
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adquisición de mobiliario, maquinaria y equipo	(52,339)	(27,000)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(52,339)	(27,000)
Flujos de efectivo neto de las actividades de financiamiento:		
Redención de bonos por pagar	5,500,000	(2,000,000)
Impuesto complementario	(185)	(144)
Financiamiento recibido de partes relacionadas	(4,787,634)	-
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento	712,181	(2,000,144)
Aumento neto en efectivo y depósitos en banco	2,147,862	169,032
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	6,7 <u>2,730,693</u>	<u>1,515,764</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	6,7 <u>4,878,555</u>	<u>1,684,796</u>

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

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 31 de marzo de 2018 (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 2 de octubre de 2017, Green Tower Properties Inc. emitió bonos inmobiliarios por un valor nominal de hasta B/.55,000,000, con esta nueva emisión se realizó redención anticipada de los bonos inmobiliarios emitidos en 16 de diciembre de 2013 con saldo de B/.49,000,000 al 30 de septiembre de 2017. (Ver nota 13).

La nueva emisión de bonos inmobiliarios efectuada el 2 de octubre de 2017, por un valor nominal de hasta B/.55,000,000; se emitió 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.

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 2017, 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):

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de marzo de 2018

(En balboas)

- 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.

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de marzo de 2018 (En balboas)

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.

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.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de marzo de 2018 (En balboas)

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

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

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

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

La interpretación requiere que la entidad:

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

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

3. Políticas de contabilidad significativas

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

3.1 Estado de cumplimiento

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

3.2 Base de presentación

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

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de marzo de 2018 (En balboas)

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 incurrir.

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

	Vida útil
Mobiliario	5 años
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.

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% subsidiaria de Morymor Real Estate Holding Inc.)

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de marzo de 2018

(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.

Baja en cuentas de pasivos financieros

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

3.7 Reconocimiento de ingresos y gastos

3.7.1 Ingresos por alquiler

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

Los alquileres se reconocen por el método de devengado.

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

3.7.2 Intereses pagados

Los intereses pagados son reconocidos en el estado de ganancia o pérdida 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.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de marzo de 2018 (En balboas)

3.8 Gastos

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

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

3.9.2 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 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 Compañía espera, en la fecha de reporte, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

4. Administración del riesgo de instrumentos financieros

4.1 *Riesgo de crédito*

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

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

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

4.3 *Riesgo de liquidez*

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de marzo de 2018 (En balboas)

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

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de los instrumentos financieros fluctúen debido a cambios en las variables de mercado tales como tasas de interés, tipos de cambio y los precios de mercado.

4.6 Administración del riesgo de capital

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de marzo de 2018 (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	Más de 5 años	Total
Marzo 2018					
Activos					
Efectivo y equivalente de efectivo	4,678,555	-	-	-	4,678,555
Pasivos					
Bonos por pagar	2,000,000	2,000,000	6,000,000	44,500,000	54,500,000
Posición neta	2,678,555	(2,000,000)	(6,000,000)	(44,500,000)	(49,821,445)
Septiembre 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)

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	Más de 5 años
Marzo 2018						
Pasivos financieros						
Bonos por pagar	54,500,000	80,613,849	5,190,705	5,073,336	14,524,192	55,825,616
Total de pasivos financieros	54,500,000	80,613,849	5,190,705	5,073,336	14,524,192	55,825,616
Septiembre 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	-	-	-

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de marzo de 2018 (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	Más de 5 años	Total
Marzo 2018					
Activos					
Efectivo y equivalente de efectivo	4,878,555	-	-	-	4,878,555
Pasivos					
Bonos por pagar, neto	2,000,000	2,000,000	6,000,000	44,500,000	54,500,000
Total	2,000,000	2,000,000	6,000,000	44,500,000	54,500,000
Total sensibilidad a tasa de interés	2,878,555	(2,000,000)	(6,000,000)	(44,500,000)	(49,621,445)
Septiembre 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)

5. Fuentes claves de estimación de incertidumbre

5.1 Fuentes claves de incertidumbre en las estimaciones

5.1.1 Mediciones del valor razonable y procesos de valuación

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

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

La Compañía efectúa estimaciones y juicios que afectan los montos reportados de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la

D.M.
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 31 de marzo de 2018**

(En balboas)

	<u>Jerarquía del valor razonable</u>		
	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
Septiembre 2017			
Activos financieros			
Efectivo y equivalente de efectivo	-	-	2,730,693
Pasivos financieros			
Bonos por pagar	-	49,091,634	-

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.

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

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

<u>Activo no financiero</u>	<u>Valor razonable</u>		<u>Jerarquía del valor razonable</u>	<u>Técnica(s) de valuación y datos de entradas principales</u>
	<u>Marzo 2018</u>	<u>Septiembre 2017</u>		
Propiedades de inversión				
Propiedades de inversión	123,115,000	123,115,000	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 31 de marzo de 2018**

(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>Marzo</u> <u>2018</u>	<u>Septiembre</u> <u>2017</u>
Efectivo		
MMG Bank Corp.	B/. 4,098,153	B/. 114,675
Cuentas por cobrar		
Emaphy Properties, S.A.	140,267	72,574
Morgan & Morgan	274	-
	B/. 140,541	B/. 72,574
Gastos Pagados por Anticipado		
MMG Bank Corp.	B/. 261,250	B/. 275,000
Cuentas por pagar		
Morymor Real Estate Holding	B/. -	B/. 4,787,634

	31 de marzo 2018		31 de marzo de 2017	
	<u>Tres meses</u>	<u>Seis meses</u>	<u>Tres meses</u>	<u>Seis meses</u>
Ingresos por alquileres				
Morgan & Morgan	B/. 525,432	B/. 1,046,985	B/. 523,098	B/. 1,046,196
MMG Bank Corp.	61,772	123,944	62,797	125,819
MMG Trust, S.A.	20,087	40,170	20,538	41,076
Fundación Eduardo Morgan	(1,204)	1,475	679	1,358
Iam Services Corp. S.A.	225	450	225	450
	B/. 606,312	B/. 1,213,024	B/. 607,337	B/. 1,214,899

	31 de marzo 2018		31 de marzo de 2017	
	<u>Tres meses</u>	<u>Seis meses</u>	<u>Tres meses</u>	<u>Seis meses</u>
Gastos Administrativos				
Morgan & Morgan	B/. 25,955	B/. 48,640	B/. 18,750	B/. 37,500
MMG Bank Corp.	6,875	13,750	401	1,024
	B/. 32,830	B/. 62,390	B/. 19,151	B/. 38,524

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de marzo de 2018 (En balboas)

Al 31 de marzo de 2018, las cuentas por cobrar con partes relacionadas son producto de facturación de servicios.

7. Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo al 31 de marzo se detalla a continuación:

	Marzo 2018	Septiembre 2017
Depósitos de ahorro a la vista	2,478,555	2,730,693
Plazo Fijo (*)	2,400,000	-
Total efectivo y equivalente de efectivo	4,878,555	2,730,693

Al 31 de marzo, la Compañía tiene fondos depositados en Global Financial Funds Corp. Por B/. 780,403 (Septiembre 2017: B/. 2,616,018) los cuales 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.

*El 7 de marzo de 2018 la Compañía adquirió Plazo Fijo con MMG Bank Corp. por la suma de B/.2,400,000 a una tasa de interés del 2% con vencimiento 7 de mayo de 2018.

8. Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

	Marzo 2018	Septiembre 2017
Cuentas por cobrar comerciales	209,313	113,734
Adelanto a proveedores	85,143	36,285
	294,456	150,019

8.1 Cuentas por cobrar comerciales

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

Al 31 de marzo, las cuentas por cobrar comerciales de B/. 123,705 (Septiembre 2017: B/. 80,749) están corrientes.

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

	Marzo 2018	Septiembre 2017
A más de 91 días	85,608	32,985

Green Tower Properties, Inc.

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

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de marzo de 2018**

(En balboas)

9. Propiedades de inversión

	Marzo 2018	Septiembre 2017
Valor razonable		
Propiedades de inversión terminadas	<u>123,115,000</u>	<u>123,115,000</u>
	Marzo 2018	Septiembre 2017
Saldo al inicio del año	123,115,000	120,525,000
Adiciones	-	112,657
Ganancia sobre revaluación de propiedades	<u>-</u>	<u>2,477,343</u>
Saldo al final del año	<u>123,115,000</u>	<u>123,115,000</u>

9.1 Medición del valor razonable de las propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 31 de marzo, 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 31 de marzo de 2018**

(En balboas)

10. Mobiliario, maquinaria y equipo

El mobiliario, maquinaria y equipo se detalla a continuación:

Marzo 2018	Mobiliario	Maquinaria y equipo	Total
Costo			
Saldo al inicio del año	212,655	6,108,475	6,321,130
Adiciones	52,339	-	52,339
Saldo al final del año	264,994	6,108,475	6,373,469
Depreciación acumulada			
Saldo al inicio del año	81,674	1,515,151	1,596,825
Adiciones	26,151	203,616	229,767
Saldo al final del año	107,825	1,718,767	1,826,592
Valor en libros	157,169	4,389,708	4,546,877
Septiembre 2017	Mobiliario	Maquinaria y equipo	Total
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	212,655	6,108,475	6,321,130
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	81,674	1,515,151	1,596,825
Valor en libros	130,981	4,593,324	4,724,305

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de marzo de 2018 (En balboas)

11. Otros activos

Los otros activos se resumen a continuación:

	Marzo 2018	Septiembre 2017
Corriente:		
Impuesto sobre la renta estimado	96,570	135,505
Impuesto de inmueble anticipado	-	4,337
Gastos pagados por anticipados	14,350	28,700
Depósitos de Garantía	23,690	23,690
	<u>134,610</u>	<u>192,232</u>
No corriente:		
Gastos pagados por anticipados	258,300	258,300
Obras de arte	36,829	36,829
	<u>295,129</u>	<u>295,129</u>

12. Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

	Marzo 2018	Septiembre 2017
Cuentas comerciales por pagar	820	8,546
Servicios públicos por pagar	80,291	82,118
Honorarios por pagar	2,510	17,776
	<u>83,621</u>	<u>108,440</u>

13. Bonos por pagar

Al 30 de septiembre, el saldo por B/.49,000,000 están clasificado como pasivos corrientes ya que fueron cancelados el 02 de octubre de 2017, mediante la redención anticipada de los bonos inmobiliarios que se emitieron el 16 de diciembre de 2013.

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

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

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

D.M.
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 31 de marzo de 2018 (En balboas)

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

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

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

	Marzo 2018	Septiembre 2017
Año 2018	2,000,000	49,000,000
Año 2019	2,000,000	-
Año 2020	2,000,000	-
Año 2021	2,000,000	-
Año 2022 en adelante	46,500,000	-
Total de pagos futuros	54,500,000	49,000,000
Porción corriente	2,000,000	49,000,000
Porción no corriente	52,500,000	-

14. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	Marzo 2018	Septiembre 2017
Pasivos corrientes:		
Intereses de bonos por pagar	815,548	710,164
Impuestos de ITBMS por pagar	29,955	12,769
	845,503	722,933

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 31 de marzo de 2018 (En balboas)

16. Gastos Generales y Administrativos

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

	31 de marzo 2018		31 de marzo 2017	
	Tres meses	Seis meses	Tres meses	Seis meses
Reparación y mantenimiento	B/. 246,848	462,805	B/. 201,631	369,201
Honorarios profesionales	57,040	127,253	40,093	105,110
Electricidad	9,785	24,710	49,801	65,002
Incentivos	-	9,500		8,800
Impuestos	33	6,904	26	6,725
Aseo y limpieza	11,300	16,900	1,909	5,832
Teléfono	1,963	2,172	82	95
Certificaciones y Registro Público	264	312	278	464
Viáticos	22	62	775	1,275
Útiles de oficina	80	90	89	189
Atenciones	242	242	193	413
Courier	-	-	973	998
	<u>B/. 327,577</u>	<u>B/. 650,950</u>	<u>B/. 295,850</u>	<u>B/. 564,104</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, 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 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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de marzo de 2018

(En balboas)

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 Alterno del Impuesto sobre la Renta (CAIR). La compañía al hacer la comparación del método tradicional y el cálculo alterno 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:

	Marzo 2018	Marzo 2017
Corriente	38,936	16,246
Impuesto diferido	-	-
	<u>38,936</u>	<u>16,246</u>

Cálculo de impuesto causado por renta presuntiva

Método tradicional	Marzo 2018	Marzo 2017
Ganancia financiera antes de impuesto sobre la renta	1,227,340	1,202,388
Menos:		
Depreciación del edificio método de costo	(1,088,727)	(1,079,909)
Ingresos exentos	(8,955)	(3,370)
Más: costos y gastos no deducibles	<u>26,084</u>	<u>10,862</u>
Ganancia neta	<u>155,742</u>	<u>129,971</u>
Impuesto causado	<u>38,936</u>	<u>16,246</u>

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de marzo de 2018 (En balboas)

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

	Marzo 2018	Septiembre 2017
Impuesto diferido pasivo, al inicio del año	3,765,200	1,891,344
Más:		
Propiedades de inversión revaluadas	-	1,802,106
Diferencias temporales por gastos diferidos	-	71,750
	<hr/>	<hr/>
Impuesto diferido pasivo, al final del año	3,765,200	3,765,200

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.

18. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Green Tower Properties, Inc., por el año terminado el 31 de marzo de 2018, fueron aprobados por la Junta Directiva de la Compañía el 24 de mayo de 2018.

D.M. D.F.

Panamá, 20 de Abril de 2018

Señores
BOLSA DE VALORES DE PANAMA
Ciudad.-

Ref.: Fideicomiso GTIA-132-13 de la Emisión de Bonos Green Tower Properties, Inc.

Estimados señores:

Por este medio **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por **GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**, para garantizar la emisión pública de Bonos Inmobiliarios por un valor nominal total de hasta **US\$55.000,000.00**, que serán emitidos de forma desmaterializada, registrada y sin cupones, en dos (2) series, a saber, Bonos Inmobiliarios Serie A y Bonos Inmobiliarios Serie B, aprobada mediante la Resolución de registro y autorización para oferta pública SMV No.428-17 de 8 de agosto de 2017, certifica al 31 de Marzo de 2018, 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	128,932.56	N/A	
Cuenta de Ahorros	50-333-00722-1	1	269,124.29	N/A	
Cuenta de Ahorros	50-333-00721-5	1	382,345.88	N/A	
Hipotecas	Fincas: 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			142,145,402.73		

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-0830000005331	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.

JT

DM