

GREEN TOWER PROPERTIES INC.

Ruc: 699126-1-468330 DV. 17



Panamá 30 diciembre 2017

Superintendencia del Mercado de Valores de la Republica de Panama

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

1. Formulario IN-A (Informe anual año Octubre 2016 a Septiembre 2017).
2. Estados Financieros al 30 septiembre 2017.
3. Declaración Jurada
4. Certificación del Fiduciario
5. Cobertura del Servicio de la Deuda

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

Atentamente,

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

Juan Tejeira Levy

REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES

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

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

FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACION
ANUAL

Año terminado al 30 de septiembre de 2017

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No. 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DEL 2000.

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

VALORES QUE HA REGISTRADO: **BONOS INMOBILIARIOS**

RESOLUCION DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES: **No. 497-13 de 29 de noviembre de 2013**

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

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

PERSONA DE CONTACTO **DIANA MORGAN BOYD**

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

I PARTE

De conformidad con el Artículo 4 del Acuerdo No.18-00 de 11 de octubre del 2000, haga una descripción detallada de las actividades del emisor, sus subsidiarias y de cualquier ente que le hubiese precedido, en lo que le fuera aplicable (Ref. Artículo 19 del Acuerdo No. 6-00 de 19 de mayo del 2000).

I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

Green Tower Properties, Inc. es propietario del edificio denominado MMG Tower, sede y una de sus principales iniciativas de Responsabilidad Social Empresarial del Grupo Morgan & Morgan, dada sus características y múltiples elementos en pro del medio ambiente que lo posiciona dentro de un grupo exclusivo de edificios ecológicos a nivel mundial.

Las principales características del MMG Tower son:

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

DM

- h. Centro de optimización integrada para el control de todos los sistemas
- i. Sistema de direccionamiento automático en estacionamientos
- j. Sistema de sonido ambiental de alta fidelidad para las áreas comunes
- k. Sistema de Detección y Supresión de incendio, construido y operado bajo norma NFPA
- l. Iluminación nocturna y emblemática de la torre
- m. Centro de Reciclaje

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

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

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

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

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

A. Historia y Desarrollo de la Solicitante

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

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

El Emisor es propietario del noventa y cuatro por ciento (94%) del edificio MMG Tower en Costa del Este cuya construcción inició en diciembre de 2010 y finalizó en febrero de 2013 con la entrega del permiso de ocupación.

Durante este periodo, el Emisor realizó inversiones de capital por \$59.500,000 millones en la ciudad de Panamá, las cuales fueron financiadas por fondos provistos por los accionistas del Emisor y por una facilidad de crédito interina de construcción otorgada por HSBC Bank (Panama), S.A. (hoy día, Banistmo, S.A.) y Banco General, S.A.

Desde su constitución hasta la Fecha, el Emisor no ha declarado dividendos.

B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

El Pacto Social del Emisor incluye las siguientes características:

Contratos con Partes Relacionadas

El Pacto Social no establece cláusula alguna que detalle o prohíba la celebración de contratos entre el Emisor y uno o más de sus Directores o Dignatarios, o algún negocio en los que estos tengan intereses directos o indirectos.

A la fecha el Emisor presenta contratos de arrendamientos con algunas de sus afiliadas, sujeto a todos los requerimientos y restricciones que la administración del Edificio imponga a los propietarios y arrendatarios, de acuerdo al Régimen de Propiedad Horizontal y/o a las regulaciones adicionales de uso.

Derechos de Voto

El Pacto Social no establece cláusula alguna con relación a los derechos de votos de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores con relación a (i) la facultad de votar en una propuesta, arreglo, o contrato en la que tenga interés; (ii) la facultad para votar por una compensación para sí mismo o cualquier miembro de la Junta Directiva; (iii) retiro o no retiro de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores por razones de edad; o (iv) número de acciones requeridas para ser director o dignatario.

Derechos de los Tenedores de Acciones

El Pacto Social no contempla acción alguna para cambiar los derechos de los tenedores de acciones.

Asambleas de Accionistas

Las reuniones de los accionistas podrán llevarse a cabo en la República de Panamá o en cualquier otro país, en la fecha, hora y lugar que por resolución fija la Junta Directiva y deberán realizarse al menos una (1) vez al año. También podrá celebrar reuniones extraordinarias por convocatoria de la Junta Directiva convocadas por el Presidente del Emisor, cuando lo soliciten por escrito uno o más accionistas que representen una vigésima parte por lo menos de las acciones en circulación.

Otros Derechos

No existe en el Pacto Social limitación alguna de los derechos para ser propietarios de valores. No existe cláusula alguna en el Pacto Social que limite o de otra forma restrinja el control accionario de la empresa.

Estatutos

Las sociedades anónimas panameñas no tienen obligación de adoptar Estatutos. A la fecha, el Emisor no ha adoptado Estatutos.

Modificación de Capital

No existen condiciones en el Pacto Social referentes a la modificación del capital. De acuerdo a la Escritura Pública No. 9,550 del 03 de Julio de 2013, se protocolizo el Acta de Junta de Accionistas del Emisor por la cual se aumenta el Capital de la Sociedad.

C. Descripción del Negocio

El Emisor se dedica al arrendamiento de oficinas y espacios comerciales del MMG Tower, el cual se encuentra ubicado estratégicamente en la urbanización de Costa del Este, en la Avenida Paseo del Mar, Corregimiento de Juan Díaz, sobre un terreno de aproximadamente 4,395.56 metros cuadrados.

El MMG Tower tiene un área total alquilable de 30,974.25 metros cuadrados entre oficinas, espacios comerciales y 1,298.00 metros cuadrados de terrazas para un total de 27 niveles. Adicionalmente ofrecerá un total de 1,371.98 metros cuadrados de espacio para depósitos.

El MMG Tower es sede Morgan & Morgan, ocupa 5 pisos de oficinas y 2 locales comerciales con un total de 7,897.83 metros cuadrados. Por el espacio destinado a oficinas la firma Morgan & Morgan paga un canon de arrendamiento aproximado de \$25.00 el metro cuadrado (entre locales comerciales oficinas y depósitos). Los contratos de arrendamiento de Morgan & Morgan se establecieron por un período de diez (10) años renovables.

Igualmente MMG Bank Corporation es dueño de 1 piso completo y 1 local comercial (Sucursal) sumando 1,815.82 metros cuadrados, adicional arrienda 815.29 metros cuadrados a un canon de \$25 dólares por metro; que en conjunto representan un total de 2,631.11 metros cuadrados de ocupación.

El Grupo Morgan & Morgan ocupa 10,528.94 metros cuadrados del MMG Tower lo que equivale a 32% del total alquilable.

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

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

El Grupo Morgan & Morgan como parte relacionada del Emisor representa aproximadamente el 36% de los ingresos proyectados de alquiler ya contratados.

D. Estructura organizativa

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

E. Propiedades, Plantas y Equipo

Al 30 de septiembre de 2017 las propiedades, planta y equipo y equipos, netos de depreciaciones y amortizaciones acumuladas, se conforma de la siguiente manera:

Al 30 de Septiembre de 2017	
Terrenos	US\$ 12,468,006
Edificio	US\$ 108,551,070
Mejoras	US\$ 2,095,924
Propiedades, Mobiliario y Equipos	US \$ 4,724,305

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

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

G. Información sobre tendencias

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

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

II. 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 un aumento 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 0.80 veces al 30 de septiembre de 2016 a 0.82 veces al 30 de septiembre de 2017.

Los pasivos no corrientes pasaron, de US\$53,401,978 al 30 de septiembre de 2016 a US\$3,765,200 al 30 de septiembre de 2017. Los pasivos corrientes pasaron de US\$4,163,218 al cierre de 30 septiembre 2016 a US\$54,619,007 al cierre del 30 septiembre 2017, esto corresponde al saldo de los Bonos Inmobiliarios de US\$ 49,000,000 que se clasificó como pasivo corriente debido a redención anticipada de la emisión inicial de los bonos inmobiliarios, ya que Green Tower Properties tenía el compromiso con los bonahabientes de cancelar el saldo adeudado por B/49,000,000 al 30 de Septiembre de 2017, el cual les fue liquidado el 02 de Octubre del 2017.

El 02 de Octubre 2017 la compañía realizó una nueva emisión de bonos con tasas de interés, series, condiciones de pago a capital y plazos diferentes a la emisión anterior.

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, de los cuales son alquileres por \$7,075,475 y ganancia por cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión por \$2,477,343.

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 en comparación a las ganancias reflejadas para el corte al 30 de septiembre de 2016 por \$879,060.

Dm

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.

III. 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 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.

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.

IV. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS**A. Identidad****1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores**

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

Diana Morgan Boyd – Director – Presidente(a)

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

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

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

Roberto Lewis Morgan – Director – Secretario

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

El Lic. Lewis cuenta con los títulos de Licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Santa María La Antigua de Panamá (1983) y Bentley College de Waltham Massachusetts (1977). Desde 1992 es socio del Grupo Morgan y Morgan, en donde labora desde el año de (1978). Actualmente es Miembro de la Junta Directiva de MMG Bahamas Ltd. (Compañía con Licencia de Trust en Bahamas), Miembro de la Junta Directiva de MMG Trust (BVI Corp.) (Compañía con Licencia de Trust en Las Islas Vírgenes Británicas), Miembro de la Junta Directiva de Panama Outdoors S.A. y Arenera Balboa S.A. (dedicados a la extracción de arena submarina), Director de MMG Bank, banco para operar con licencia en Panamá, Director del banco MMG Bank & Trust Ltd., sucursal de Bahamas, Director de la Asociación de Abogados Internacionales (Fundador y Director 1994 a la fecha), Asociación de Derecho Comercial (Miembro Fundador y Director 1990 a la fecha), Federación Interamericana de Abogados, 1991, Colegio Nacional de Abogados de Panamá (1984 a la fecha) y Miembro del Comité de Ética, 1985-1986) y Director- Secretario de Inversiones Villa Marina S.A. (propietaria de un hotel). También forma parte del Comité encargado del desarrollo del "MMG Tower", proyecto emblema del GMM, reconocido tanto local como internacionalmente por ser uno de los primeros edificios "verdes" en construcción en la Ciudad de Panamá.

Luis Roberto Vallee Colomb - Director – Tesorero(a)

Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: 8 de agosto de 1951
Domicilio comercial: Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, Edificio MMG
Apartado postal: 0832-02453 World Trade Center
Correo electrónico: vallee@morimor.com
Teléfono: (507) 265-7777
Fax: (507) 265-7700

El señor Valle cuenta con los títulos de Licenciatura en Administración de Empresas con énfasis en Contabilidad de la Universidad de Panamá (1977) y Maestría en Administración de Negocios del Instituto Centroamericano de Administración de Empresas INCAE (1981). Desde 1982 hasta la fecha se ha desempeñado como Contralor y socio del Grupo Morgan y Morgan, en donde ha sido responsable de la planeación administrativa y financiera, y el control de las operaciones del Grupo y la firma de abogados. Actualmente es Secretario de la Junta Directiva del Grupo Morgan & Morgan, fundador y Director de la firma Accountants & Consultants International, Corp., Secretario de la Junta Directiva y Miembro del Comité de Crédito de Universal Leasing, Corp., Tesorero de la Junta Directiva de MMG Bank & Trust Ltd., Presidente del Comité de Finanzas de la Diócesis Episcopal de Panamá. También forma parte del Comité encargado del desarrollo del "MMG Tower", proyecto emblema del GMM, reconocido tanto local como internacionalmente por ser uno de los primeros edificios "verdes" en construcción en la Ciudad de Panamá.

2. Empleados de Importancia

El Emisor actualmente no cuenta con empleados en posiciones no ejecutivas que se espera hagan contribuciones significativas al negocio del Emisor.

3. Asesores Legales

Los Asesores Legales, internos y externos, del Emisor es la firma de abogados, Morgan & Morgan, quien a su vez actuó como asesora legal del Emisor para el registro de esta oferta pública de Bonos. En esta capacidad Morgan & Morgan ha asesorado al Emisor en la preparación de la solicitud de registro de la oferta pública de los Bonos ante la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., del Prospecto, los contratos y demás documentos relacionados con la oferta.

Morgan & Morgan tiene su domicilio principal en Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, Edificio MMG teléfono 265-7777, fax 265-7700, Apartado postal 0832-00232 World Trade Center, Panamá, República de Panamá. El abogado Ricardo Arias es el contacto principal. Correo electrónico ricardo.arias@morimor.com.

4. Auditores

La Auditoría Interna del Emisor se maneja a nivel interno de Morgan & Morgan con domicilio principal en Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, Edificio MMG Tower teléfono 265-7777, fax 265-7700, Apartado postal 0832-00232 World Trade Center, Panamá, República de Panamá. La Lic. Marycarmen Silva es el contacto principal. Correo electrónico msilvar@morimor.com.

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

5. Asesores Financieros

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

MMG Bank Corporation tiene su domicilio principal en Avenida Paseo del Mar Costa del Este, PH MMG Tower, Piso No.21, teléfono 265-7600, fax 265-7601, Apartado postal 0832-00232 World Trade Center, Panamá, República de Panamá. La Lic. Marielena García Maritano es el contacto principal. Correo electrónico marielena.gmaritano@mmgbank.com.

6. Designación por acuerdos o entendimientos

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

B. Compensación

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

C. Empleados

Al 30 de Septiembre de 2017, el Emisor no tiene empleados contratados directamente.

D. Propiedad Accionaria

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

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

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

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

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

Al 30 de Septiembre de 2017, el Emisor mantiene saldos y transacciones con compañías relacionadas las cuales se detallan a continuación:

	30 de septiembre 2017	30 de septiembre 2016
Cuentas por Cobrar		
Emaphy Properties, S.A	72,574	0
Total	72,574	0
Cuentas por Pagar		
Morymor Real Estate Holding	4,787,634	3,510,934
Total	4,787,634	3,510,934

Dm

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

B. Interés de Expertos y Asesores

El señores Roberto Lewis Morgan, Luis Roberto Vallee Colomb y Diana Morgan Boyd, Directores dignatarios del Emisor, también son socios del Grupo Morgan & Morgan dueño de Morgan & Morgan, firma de abogados que ha sido contratada por el Emisor para prestar servicios legales relacionados con el registro de esta oferta pública de Bonos.

MMG Bank Corporation, en su condición de agente estructurador, agente de pago, registro y transferencia, agente colocador y puesto de bolsa de los Bonos, está relacionado con el Grupo Morgan & Morgan y por ende con el Emisor.

Ni la Central Latinoamericana de Valores (Latinclear), en su condición de central de valores, ni la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., en su condición de bolsa de valores, son partes relacionadas del Emisor.

VI. TRATAMIENTO FISCAL

Los inversionistas en los Bonos gozarán de varios beneficios fiscales. Cada interesado en invertir en los Bonos deberá cerciorarse independientemente de las consecuencias fiscales de su inversión en estos. Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal de los Bonos. Cada Tenedor Registrado deberá cerciorarse independientemente del trato fiscal de su inversión en los Bonos antes de invertir en los mismos. El Emisor no garantiza que se mantenga el actual tratamiento fiscal, por lo que se advierte a los inversionistas que de eliminarse tal tratamiento, o de darse un cambio adverso al mismo, tal hecho afectaría o podría afectar los rendimientos esperados, al tiempo que cualquier impuesto aplicable sobre los mismos, tendría que ser retenido de los intereses a ser pagados sobre los Bonos o de cualquier ganancia de ganancia de capital que se genere.

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. Resumen de la Estructura de Capitalización

1. Acciones y títulos de participación

Acciones y Títulos de Participación

Cantidad de acciones autorizadas	Cantidad de acciones emitidas y pagadas	Cantidad de acciones emitidas y no pagadas	Valor nominal por acción	Número de acciones suscritas y no pagadas
120,000	120,000	0	\$100.00	0

Conciliación de número de acciones en circulación

Años	Acciones emitidas y en circulación al principio del año	Acciones emitidas y en circulación al final de cada año
2010	100	100
2011	100	100
2012	100	100
2013	100	120,000
2014	100	120,000
2015	100	120,000
2016	100	120,000
2017	100	120,000

El Emisor tiene un capital autorizado de 120,000 acciones comunes nominativas con valor nominal de \$100.00 cada una. Todas las acciones se encuentran emitidas y en circulación. Al 30 de septiembre de 2017, el patrimonio total del Emisor es de US\$72,895,745. A continuación, presentamos el capital accionario del Emisor:

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

2. Títulos de Deuda

El siguiente cuadro presenta la capitalización y endeudamiento del Emisor, al 30 de septiembre de 2017 y 30 de septiembre de 2016:

Cifras Representadas en US\$		
	30 de septiembre 2017	30 de septiembre 2016
Pasivos y patrimonio del accionista		
Bonos por pagar	49,000,000	4,000,000
Cuentas por pagar proveedores - corrientes	108,440	131,636
Cuentas por pagar partes relacionadas	4,787,634	0
Otros Pasivos	722,933	31,582
Pasivos corrientes	54,619,007	4,163,218
Bonos por pagar	0	48,000,000
Pasivos por impuesto diferidos	3,765,200	1,891,344
Pasivos No Corrientes	3,765,200	53,401,978
Total Pasivos	58,384,207	57,565,196
Acciones Comunes	12,000,000	12,000,000
Ganancia (déficit acumulado)	60,895,745	57,874,279
Total Patrimonio	72,895,745	69,874,279
Participación no controladora	0	0
Total Patrimonio del accionista	72,895,745	69,874,279
Total de pasivos y patrimonio del accionista	131,279,952	127,439,475

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Año Fiscal al cierre Sept 2017	Año Fiscal al cierre Sept 2016	Año Fiscal al cierre Sept 2015
Ventas o Ingresos Totales	9,559,653	5,615,704	34,984,326
Margen Operativo	32%	15%	92%
Gastos Generales y Administrativos	1,316,291	1,169,211	1,236,172
Costos Financieros	2,907,306	3,130,333	3,164,581
Utilidad o Pérdida Neta	3,021,610	879,060	29,213,532
Acciones emitidas y en circulación	120,000	120,000	120,000
Utilidad o Pérdida por Acción	25.18	7.32	243.44
Depreciación y Amortización	440,184	430,500	429,348
Utilidades o pérdidas no recurrentes	0	0	0

BALANCE GENERAL	Año Fiscal al cierre Sept 2017	Año Fiscal al cierre Sept 2016	Año Fiscal al cierre Sept 2015
Activo Circulante	3,145,518	1,793,096	352,782
Activos Totales	131,279,952	127,439,475	126,164,524
Pasivo Circulante	54,619,007	4,163,218	3,127,896
Deuda a Largo Plazo	3,765,200	53,401,978	54,041,157
Acciones Preferidas	0	0	0
Capital Pagado	12,000,000	12,000,000	12,000,000
Utilidades Retenidas	60,895,745	57,874,279	56,995,471
Total Patrimonio	72,895,745	69,874,279	68,995,471
RAZONES FINANCIERAS:			
Deuda Fin / Patrimonio	0.06	0.76	0.78
Deuda Total / Capital Pagado	4.87	4.80	4.76
Deuda Total / Patrimonio	0.80	0.82	0.83
Capital de Trabajo	-51,473,489	-2,370,122	-2,775,114
Razón Corriente	0.06	0.43	0.11

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

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

am

IV PARTE

GOBIERNO CORPORATIVO

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

Contenido mínimo	
1.	<p>Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica.</p> <p>Si. Se han incluido los siguientes 3 procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) Obligación de reunión de la Junta General de Accionistas al menos 1 vez al año. (b) Obligación de reunión de la Junta Directiva al menos 1 vez cada 6 meses. (c) Obligación de que los estados financieros anuales sean auditados por una firma de auditores externos de reconocido prestigio en la plaza. <p>Estas reglas de buen gobierno corporativo están basadas en los artículos 6,8 y 9 del Acuerdo 12 de 2003.</p>
2.	<p>Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:</p> <p>a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva.</p> <p>Si, la Junta General de Accionistas supervisa a la Junta Directiva y escoge su composición, según el artículo Décimo Segundo del Pacto Social.</p>
	<p>b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario.</p> <p>No.</p>
	<p>c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración.</p> <p>No.</p>
	<p>d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos.</p> <p>Sí, al ser la compañía miembro de un Grupo de compañías con un sólido sistema de control interno, la misma utiliza personal del Grupo y toda la estructura de su sistema de control interno.</p>
	<p>e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría.</p> <p>Sí, al ser la compañía miembro de un Grupo de compañías con un sólido sistema de control interno, la misma utiliza personal del Grupo y toda la estructura de su sistema de control interno.</p>
	<p>f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones.</p> <p>La Junta Directiva debe tener, como mínimo, una reunión cada 6 meses y todas las reuniones quedan registradas en actas.</p>

	g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información. No.
3	Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido. Sí, El código de ética aplica a todas las compañías que forman parte del Grupo. Se le divulga a todos los colaboradores del Grupo al ingresar al Grupo, además está publicado en la intranet y los colaboradores tiene libre acceso a su consulta.
Junta Directiva	
4	Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:
	a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros. Sí, al ser la compañía miembro de un Grupo de compañías con un sólido sistema de control interno, la misma utiliza personal del Grupo y toda la estructura de su sistema de control interno.
	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. No.
	c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa. Sí, al ser la compañía miembro de un Grupo de compañías con un sólido sistema de control interno, la misma utiliza personal del Grupo y toda la estructura de su sistema de control interno.
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. Al ser la compañía miembro de un Grupo de compañías con un sólido sistema de control interno, la misma utiliza personal del Grupo y toda la estructura de su sistema de control interno.
	e. Control razonable del riesgo. Sí, al ser la compañía miembro de un Grupo de compañías con un sólido sistema de control interno, la misma utiliza personal del Grupo y toda la estructura de su sistema de control interno.
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa. Los estados financieros de la sociedad deberán ser auditados por auditores externos de reconocido prestigio en la plaza, según lo dispone el artículo Décimo Segundo del Pacto Social.
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades. Sí, al ser la compañía miembro de un Grupo de compañías con un sólido sistema de control interno, la misma utiliza personal del Grupo y toda la estructura de su sistema de control interno.
	h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). No Aplica.
	i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica.

	Sí, al ser la compañía miembro de un Grupo de compañías con un sólido sistema de control interno, la misma utiliza personal del Grupo y toda la estructura de su sistema de control interno.
5.	<p>Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales.</p> <p>Sí. Esto se contempla en el código de ética.</p>
Composición de la Junta Directiva	
6.	<p>a. Número de Directores de la Sociedad</p> <p>A la fecha la Junta Directiva está compuesta por 3 miembros, El Pacto Social permite que la composición de la Junta Directiva sea entre 3 y 5 miembros.</p>
	<p>b. Número de Directores Independientes de la Administración</p> <p>No hay</p>
	<p>c. Número de Directores Independientes de los Accionistas</p> <p>No hay</p>
Accionistas	
7.	<p>Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:</p>
	<p>a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica.</p>
	<p>b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica.</p>
	<p>c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica.</p>
	<p>d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica.</p>
	<p>e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica.</p>
	<p>f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica.</p>

Comités	
8.	<p>Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:</p> <p>a. Comité de Auditoría ; o su denominación equivalente</p> <p>Sí, al ser la compañía miembro de un Grupo de compañías con un sólido sistema de control interno, la misma utiliza toda la estructura de su sistema de control interno. Existe el comité de Auditoría y Riesgos del Grupo, en donde se ven temas de todas las compañías que forman parte del mismo.</p> <p>b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente</p> <p>Sí, al ser la compañía miembro de un Grupo de compañías con un sólido sistema de control interno, la misma utiliza toda la estructura de su sistema de control interno. Existe el comité de Auditoría y Riesgos del Grupo, en donde se ven temas de todas las compañías que forman parte del mismo, incluyendo temas de cumplimiento regulatorio.</p> <p>c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente</p> <p>Se seleccionan los Directores independientes a criterio de la Junta Directiva</p> <p>d. Otros:</p>
9.	<p>En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte?</p> <p>a. Comité de Auditoría</p> <p>Sí, Ver punto 8 a.</p> <p>b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos.</p> <p>Sí, ver punto 8 b</p> <p>c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave.</p> <p>Ver punto 8 c</p>
Conformación de los Comités	
10	<p>Indique cómo están conformados los Comités de:</p> <p>a. Auditoría (número de miembros y cargo de quiénes lo conforman, por ejemplo, 4 Directores -2 independientes- y el Tesorero).</p> <p>El comité de auditoría y riesgos del Grupo está conformado por 7 miembros designados por la Junta Directiva, y GTP está representado por Diana Morgan Directora.</p> <p>b. Cumplimiento y Administración de Riesgos</p> <p>El comité de auditoría y riesgos del Grupo está conformado por 7 miembros designados por la Junta Directiva, y GTP está representado por Diana Morgan Directora.</p> <p>c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave.</p> <p>No aplica.</p>

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

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

DM

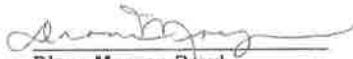
Presente los Estados Financieros anuales, auditado por un Contador Público Autorizado de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Comisión Nacional de Valores- No aplica al Emisor.

**VI PARTE
DIVULGACIÓN**

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

FIRMA(S)

El Informe de Actualización Anual deberá ser firmado por la o las personas que, individual o conjuntamente, ejerza(n) la representación legal del emisor, según su Pacto Social. El nombre de cada persona que suscribe deberá estar escrito debajo de su firma.



**Diana Morgan Boyd
Representante Legal**





Green Tower Properties, Inc.

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

Estados financieros por el año terminado al 30 de septiembre de 2017 e informe de los Auditores Independientes del 26 de diciembre 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 Holding Inc.)

Informe de los Auditores Independientes y estados financieros 2017

Contenido	Página
Informe de los Auditores Independientes	1 - 4
Estado de situación financiera	5
Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 – 29

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Green Tower Properties, Inc.
Accionista y Junta Directiva

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **Green Tower Properties, Inc.** ("la Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2017, el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, así como un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Green Tower Properties, Inc.** al 30 de septiembre de 2017 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

Base para la Opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen detalladamente en la sección de Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para los Contadores Profesionales (Código IESBA) junto con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Panamá, y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos y el Código IESBA. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asuntos Clave de la Auditoría

Los asuntos clave de auditoría son esos asuntos que, según nuestro juicio profesional, fueron de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y al formar nuestra opinión sobre los mismos, y no proporcionamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Deloitte.

Propiedades de Inversión

Véanse las Notas 3.5 *Propiedades de inversión* y Nota 9 (*Propiedades de inversión*) en los estados financieros.

Asunto Clave de Auditoría

Las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2017 suman B/.123,115,000, representando el 94% de los activos de la Compañía.

Se requiere juicio significativo por parte de la Administración para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión y para los propósitos de nuestra auditoría; identificamos la valoración de las propiedades de inversión como un asunto clave de auditoría debido a la importancia del saldo en los estados financieros en su conjunto, combinado con el juicio asociado con la determinación del valor razonable. La Compañía utiliza valuadores independientes para determinar anualmente los valores razonables de las propiedades de inversión.

Cómo el Asunto fue Abordado en Nuestra Auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría en esta área, incluye, entre otros:

- Evaluamos la competencia, las capacidades y la objetividad de los valuadores independientes y verificamos sus calificaciones.
- Nos reunimos con los valuadores independientes para discutir la metodología de valuación aplicada.
- Utilizamos nuestros propios especialistas en valuación para evaluar la metodología de valuación aplicada y si las mismas están de acorde con las normas contables.
- Además, discutimos el alcance de su trabajo con la Administración y revisamos sus términos de compromiso para determinar que no había asuntos que afectaran su independencia y objetividad o limitaciones de alcance impuestas sobre ellos.
- Revisamos que los enfoques que utilizaron son consistentes con las NIIF.

Otra Información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información abarca el Informe de Actualización Anual, pero no incluye los estados financieros y el informe del auditor sobre los mismos.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

Junto con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o que de otra manera parezca tener errores materiales. Si, con base en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay un error material en esta otra información, se requiere que informemos este hecho. No tenemos nada que informar sobre este tema.

Responsabilidades de la Administración y los Encargados del Gobierno por los Estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las NIIF's, y del control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan errores importantes, ya sea debido a fraude o error.

Deloitte.

Al preparar los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelar, según sea aplicable, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y usar la contabilización de situaciones de negocio en marcha, a menos que la Administración pretenda liquidar la Compañía o cesar las operaciones, o no tiene una alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados financieros

Nuestros objetivos son obtener la seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto no tienen errores importantes, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría llevada a cabo de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error importante cuando éste exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran importantes si, individualmente o de manera acumulada, puede esperarse que influyan en las decisiones económicas de los usuarios realizadas tomando en cuenta estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error importante en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error importante que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones erróneas, o la violación del control interno.
- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la contabilización de situaciones de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre importante en relación con eventos o condiciones que puedan dar lugar a una duda significativa acerca de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que dirijamos la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida en la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido generales de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logren su presentación razonable.

Comunicamos a los encargados del gobierno sobre, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Deloitte.

También proporcionamos a los encargados del gobierno, una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos relevantes acerca de la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente se puedan pensar como una ayuda a nuestra independencia, y cuando sea aplicable, las salvaguardas relacionadas.

A partir de los asuntos comunicados a los encargados del gobierno, determinamos que esos asuntos fueron de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y, por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las leyes o regulaciones impidan la revelación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe comunicarse en nuestro informe de auditoría porque de manera razonable se pudiera esperar que las consecuencias adversas por hacerlo serían más que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

El Socio del compromiso de auditoría que origina este informe de auditoría emitido por un auditor independiente es Lesbia de Reyes.



26 de diciembre 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			
Pasivos corrientes:			
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, 17	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	16	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 año terminado el 30 de septiembre de 2017**

(En balboas)

	Notas	2017	2016
Ingresos por alquileres	6	7,075,475	5,605,060
Ganancia neta por cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	9	2,477,343	-
Otros ingresos		6,835	10,644
Gastos por depreciación	10	(440,184)	(430,500)
Costos financieros		(2,907,306)	(3,130,333)
Otros gastos	6	(1,316,291)	(1,169,211)
		<u>4,895,872</u>	<u>885,660</u>
Ganancia antes del impuesto sobre la renta		4,895,872	885,660
Impuesto sobre la renta	16	<u>(1,874,262)</u>	<u>(6,600)</u>
Ganancia del año		<u>3,021,610</u>	<u>879,060</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 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 ganancia o pérdida y otro resultado integral		1,874,262	6,600
Pérdida en descarte de propiedad planta y equipo		38,127	-
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 las actividades de operación		<u>6,076,508</u>	<u>4,380,604</u>
Intereses pagados		(2,907,306)	(3,130,333)
Impuesto sobre la renta pagado		(406)	-
Efectivo neto proveniente de actividades las de operación		<u>3,168,796</u>	<u>1,250,271</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de mobiliario, maquinaria y equipo		(118,066)	(67,965)
Adquisición de propiedad de inversión		(112,657)	(220,000)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(230,723)</u>	<u>(287,965)</u>
Flujos de efectivo 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		<u>(1,723,144)</u>	<u>353,969</u>
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	<u>1,515,764</u>	<u>199,489</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	6,7	<u>2,730,693</u>	<u>1,515,764</u>

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de 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.

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

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

Fase 2: Metodología de deterioro

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

Green Tower Properties, Inc.

(Entidad 100% 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 tantos 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 inician 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.

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

3.6.1 Clasificación como deuda

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

Otros pasivos financieros

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

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

3.6.2 Baja en cuentas de pasivos financieros

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

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

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

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

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 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:

	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 2 años</u>	<u>De 2 a 5 años</u>	<u>Total</u>
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	<u>(46,269,307)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(46,269,307)</u>
	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 2 años</u>	<u>De 2 a 5 años</u>	<u>Total</u>
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	<u>(2,484,236)</u>	<u>(4,000,000)</u>	<u>(44,000,000)</u>	<u>(50,484,236)</u>

El cuadro a continuación muestra los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros expuestos a tasa de interés de la Compañía reconocidos sobre la base de su vencimiento más cercano posible. Los flujos esperados de estos instrumentos pueden variar significativamente producto de estos análisis:

	<u>Valor en libros</u>	<u>Flujos no descontados</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 2 años</u>	<u>De 2 a 5 años</u>
2017					
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	49,000,000	55,848,750	55,848,750	-	-
Total de pasivos financieros	<u>49,000,000</u>	<u>55,848,750</u>	<u>55,848,750</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>Valor en libros</u>	<u>Flujos no descontados</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 2 años</u>	<u>De 2 a 5 años</u>
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	<u>52,000,000</u>	<u>62,752,500</u>	<u>6,903,750</u>	<u>6,673,750</u>	<u>49,175,000</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)

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)
	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, neto	4,000,000	4,000,000	44,000,000	52,000,000
Total	4,000,000	4,000,000	44,000,000	52,000,000
Total sensibilidad a tasa de interés	(2,484,236)	(4,000,000)	(44,000,000)	(50,484,236)

5. Fuentes claves de estimación de incertidumbre

5.1 Fuentes claves de incertidumbre en las estimaciones

5.1.1 Mediciones del valor razonable y procesos de valuación

Algunos de los activos y pasivos de la Compañía se miden al valor razonable para efectos de reporte financiero. La 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.

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 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 es observable o no observable. 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.

5.1.2.1 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	-

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.

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).

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:

2017	Compañías relacionadas	Matriz	Total
Activos			
Efectivo y equivalente de efectivo	114,675	-	114,675
Cuentas por cobrar partes relacionadas	72,574	-	72,574
Otros activos	275,000	-	275,000
Pasivos			
Cuentas por pagar partes relacionadas	-	4,787,634	4,787,634
Ingresos			
Alquileres	2,427,923	-	2,427,923
Gastos			
Otros gastos	173,095	-	173,095
2016			
Activos			
Efectivo y equivalente de efectivo	540,804	-	540,804
Pasivos			
Cuentas por pagar partes relacionadas	-	3,510,634	3,510,634
Ingresos			
Alquileres	2,383,161	-	2,383,161
Gastos			
Otros gastos	75,000	-	75,000

Al 30 de septiembre de 2017, las cuentas por cobrar con partes relacionadas son producto de servicios administrativos, no tienen vencimiento, ni devengan intereses.

Las cuentas por pagar con partes relacionadas no devengan intereses ni tienen fecha de vencimiento.

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)****7. Efectivo y equivalente de efectivo**

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

	2017	2016
Depósitos 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>

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>

9. Propiedades de inversión

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

9.1 Medición del valor razonable de las propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 30 de 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 y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas.

El valor razonable de la propiedad de inversión de B/.123,115,000 (2016: B/.120,525,000), se ha clasificado como un valor razonable Nivel 3 sobre la base de la técnica de valoración y variables no observables significativas usadas, en apego a las Normas Internacionales de Valuación.

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

Enfoque comparativo

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

Enfoque de capitalización de rentas - valor sobre la renta

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

Enfoque de valor de liquidación o de venta rápida

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

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

La diferencia entre el costo y el valor razonable se reconoce en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, al 30 de septiembre de 2017, el incremento es por B/.2,477,343 (2016: B/. 0).

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

Green Tower Properties, Inc.

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

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 30 de septiembre de 2017
(En balboas)****10. Mobiliario, maquinaria y equipo**

El mobiliario, maquinaria y equipo se detalla a continuación:

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	<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
Corrientes:		
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 corrientes:		
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

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.

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)

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:

	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

Nueva emisión de bonos

14. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	2017	2016
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. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de Panamá, están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los tres últimos años, 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 compañías están exentas del pago de impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuente extranjera. También están exentos del pago de impuesto sobre la renta, los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, los intereses ganados sobre valores del Estado Panameño e inversiones en títulos-valores emitidos a través de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

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

La Compañía, planea solicitar la no aplicación del cálculo alternativo del impuesto sobre la renta (CAIR) a la Dirección General de Ingresos, según Parágrafo 1 del Artículo No. 699 del Código Fiscal para el año fiscal terminado el 30 de septiembre, por lo cual no ha efectuado el registro del impuesto por el método del CAIR y ha estimado impuesto sobre la renta por el método tradicional en B/.406.

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>

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)

Cálculo de impuesto causado por renta presuntiva

	2017	2016
Método tradicional		
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
	<u>1,624</u>	<u>(1,242,575)</u>
Ganancia (pérdida) neta		
Impuesto causado	<u>406</u>	<u>-</u>

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 inversión revaluadas	1,802,106	6,600
Diferencias temporales por gastos diferidos	71,750	-
Impuesto diferido pasivo, al final del año	<u>3,765,200</u>	<u>1,891,344</u>

La Compañía determinó el impuesto a la ganancia de capitales sobre bienes inmuebles en el caso de no giro normal de negocio, de acuerdo con el artículo 701 literal a) del código fiscal vigente a la fecha, cuando la 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)

17. 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. (Ver nota 13).

18. 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 26 de diciembre de 2017.

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.
13.
14.
15.
16.
17.
18.
19.
20.
21.
22.
23.
24.
25.
26.
27.
28.
29.
30.

----a. Que hemos revisado los Estados Financieros Anuales correspondientes al **AÑO FISCAL DE 2017**.....b. Que a

nuestro juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) modificado por la Ley sesenta y siete (67) de dos mil once (2011) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas..... c. Que a nuestro juicio, los

Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**, para el período correspondiente al año fiscal del primero (1) de octubre de dos mil diez y seis (2016) al treinta (30) de septiembre de dos mil diez y siete (2017). -----

-----d. Que los firmantes:-----

-----d. 1. Somos responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa:-----

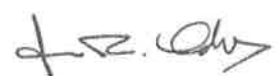
---d. 2. Hemos diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el período en el que los reportes han sido preparados..... d. 3. Hemos evaluado

la efectividad de los controles internos de **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**, dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 16.
- 17.
- 19.
- 20.
- 21.
- 22.
- 23.
- 25.
- 26.
- 27.
- 28.
- 29.
- 30.

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


Diana Morgan Boyd


Luis Roberto Vallee


Jorge Morgan


Marlon Elias Salinas Mendives


Mayra Castrejon De Bocanegra




Lic. Jorge E. Gantes S.
Notario Público Quinto

Panamá, 17 de octubre de 2017

Señores
SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES
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	Avaladora	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:

DM

AK

JT

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.

- 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 



Panamá, 30 de noviembre de 2017

Señores
GREEN TOWER PROPERTIES, INC
Ciudad.-

Ref.: Cobertura del Servicio de la Deuda

Estimados señores:

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

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,
GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.


Nochilt Fernández
Subgerente de Fideicomisos


Ana Barroso
Óficial Senior de Fideicomiso