



Green Tower Properties, Inc.

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

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

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros 2016

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Green Tower Properties, Inc.
Accionista y Junta Directiva

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

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

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

Responsabilidad del Auditor

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

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

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

Opinión

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



Asuntos de Énfasis

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

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

A handwritten signature in black ink that reads "Deloitte".

23 de diciembre de 2016
Panamá, República de Panamá

Green Tower Properties, Inc.

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

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

(En balboas)

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

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

Green Tower Properties, Inc.

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

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

(En balboas)

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

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

Green Tower Properties, Inc.

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

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

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

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Estado de flujos de efectivo**por el año terminado el 30 de septiembre de 2016**

(En balboas)

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

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2016

(En balboas)

1. Información general

Green Tower Properties, Inc., (la "Compañía") está organizada e incorporada de acuerdo con las leyes de la República de Panamá e inició operaciones en noviembre de 2004. La Compañía se dedica al negocio de bienes inmuebles.

Green Tower Properties, Inc. es propietaria de una torre que cuenta con 31 niveles, que incluye sótano, azotea, unidades de oficina, locales comerciales, depósitos y estacionamientos, ubicada en Costa del Este, ciudad de Panamá. La torre lleva el nombre de MMG Tower.

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

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

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

2.1 Normas e interpretaciones adoptadas sin efectos sobre los estados financieros

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

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

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

NIIF 9 - Instrumentos financieros

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

Fase 1: clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros;

Fase 2: metodología de deterioro; y

Fase 3: contabilidad de cobertura.

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

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2016

(En balboas)

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

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

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

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

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

Fase 2: Metodología de deterioro

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2016

(En balboas)

Fase 3: Contabilidad de cobertura

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

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

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

NIIF 15 - Ingresos de contratos con los clientes

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

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

NIIF 16 – Arrendamientos

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

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

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2016

(En balboas)

3. Políticas de contabilidad significativas

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

3.1 Declaración de cumplimiento

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

3.2 Base de presentación

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

3.3 Moneda funcional y de presentación

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

3.4 Mobiliario, maquinaria y equipo

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

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

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

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

3.5 Propiedades de inversión

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2016

(En balboas)

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

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

3.6 Pasivos financieros

Clasificación como deuda

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

Pasivos financieros

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

Otros pasivos financieros

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

Baja en cuentas de pasivos financieros

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

3.7 Reconocimiento de ingresos y gastos por interés

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

Ingresos por alquiler

Los alquileres se reconocen por el método de devengado.

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

Intereses pagados

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2016

(En balboas)

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

3.8 Gastos

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

3.9 Impuesto sobre la renta

Impuesto corriente

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

Impuesto diferido

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

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

4. Administración del riesgo de instrumentos financieros

Riesgo de crédito

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2016

(En balboas)

Riesgo de flujos de efectivo sobre tasa de interés

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

Riesgo de liquidez

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

Riesgo operacional

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

El objetivo de la Compañía, es de manejar el riesgo operacional, buscando evitar pérdidas financieras y que ello dañe la reputación. Al ser la compañía miembro de un Grupo de compañías con un sólido sistema de control interno, la misma mitiga sus riesgos operacionales utilizando personal del Grupo y toda la estructura de su sistema de control interno.

Riesgo de mercado

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

Administración del riesgo de capital

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

Green Tower Properties, Inc.

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

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

La información que se presenta a continuación muestra los activos y pasivos financieros de la Compañía en agrupaciones de vencimientos basadas en el remanente en la fecha del estado de situación financiera respecto a la fecha de vencimiento contractual:

	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Total
2016				
Activos				
Depósitos en banco	1,515,764	-	-	1,515,764
Pasivos				
Bonos por pagar	4,000,000	4,000,000	44,000,000	52,000,000
Posición neta	(2,484,236)	(4,000,000)	(44,000,000)	(50,484,236)
	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Total
2015				
Activos				
Depósitos en banco	199,489	-	-	199,489
Pasivos				
Bonos por pagar	3,000,000	4,000,000	48,000,000	55,000,000
Posición neta	(2,800,511)	(4,000,000)	(48,000,000)	(54,800,511)

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

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2016

(En balboas)

El margen neto de interés de la Compañía puede variar como resultado de movimientos en las tasas de interés no anticipadas. La tabla que aparece a continuación resume la exposición de la Compañía de los activos y pasivos financieros sujetos a tasa de interés con base en lo que ocurra primero entre la nueva fijación de tasa contractual o la fecha de vencimiento.

2016	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Total
Activos				
Efectivo y depósitos en banco	1,515,764	-	-	1,515,764
Pasivos				
Bonos por pagar, neto	4,000,000	4,000,000	44,000,000	52,000,000
Total	4,000,000	4,000,000	44,000,000	52,000,000
Total sensibilidad a tasa de interés	(2,484,236)	(4,000,000)	(44,000,000)	(50,484,236)
2015	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Total
Activos				
Efectivo y depósitos en banco	199,489	-	-	199,489
Pasivos				
Bonos por pagar, neto	3,000,000	4,000,000	48,000,000	55,000,000
Total	3,000,000	4,000,000	48,000,000	55,000,000
Total sensibilidad a tasa de interés	(2,800,511)	(4,000,000)	(48,000,000)	(54,800,511)

5. Fuentes claves de estimación de incertidumbre

5.1 Fuentes claves de incertidumbre en las estimaciones

5.1.1 Mediciones del valor razonable y procesos de valuación

Algunos de los activos y pasivos de la Compañía se miden al valor razonable para efectos de reporte financiero. La Junta Directiva de la Compañía ha establecido un comité de valuación que está encabezado por el Director Financiero de la Compañía para determinar las técnicas de valuación apropiadas y los indicadores para mediciones del valor razonable.

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2016

(En balboas)

Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía usa datos observables del mercado mientras estén disponibles. Cuando los indicadores del Nivel 1 no están disponibles, la Compañía contrata valuadores calificados de terceros para realizar la valuación. El comité de valuación trabaja de forma cercana con los valuadores externos calificados para establecer las técnicas de valuación apropiadas y los indicadores para el modelo. El Director Financiero informa los hallazgos del comité de valuación a la Junta Directiva de la Compañía cada trimestre para explicar la causa de las fluctuaciones en el valor razonable de los activos y pasivos.

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

5.1.2 Valor razonable de los instrumentos financieros

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

La NIIF 13 especifica una jerarquía de las técnicas de valuación en base a si la información incluida a esas técnicas de valuación son observables o no observables. La información observable refleja datos del mercado obtenidos de fuentes independientes; la información no observable refleja los supuestos de mercado de la Compañía. Estos dos tipos de información han creado la siguiente jerarquía de valor razonable:

- Nivel 1 - Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2 - Los datos de entrada son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para activos o pasivos directa o indirectamente idénticos o similares en mercados que no son activos.
- Nivel 3 - Los datos de entrada son datos no observables para el activo o pasivo.

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

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

Green Tower Properties, Inc.

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

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

(En balboas)

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

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

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

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

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

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

Green Tower Properties, Inc.

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

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

6. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

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

Green Tower Properties, Inc.

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

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

7. Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo al 30 de septiembre se detalla a continuación:

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

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

8. Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

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

8.1 Cuentas por cobrar comerciales

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

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

Antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales morosas pero no deterioradas

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

La Compañía no mantienen cuentas por cobrar comerciales deterioradas.

Green Tower Properties, Inc.

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

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

(En balboas)

9. Otros activos

Los otros activos se resumen a continuación:

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

10. Propiedades de inversión

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

Medición del valor razonable de las propiedades de inversión

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

Green Tower Properties, Inc.

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

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

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

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

11. Mobiliario, maquinaria y equipo

El mobiliario y equipo, neto se detalla a continuación:

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2016

(En balboas)

12. Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

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

13. Bonos por pagar

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

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

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

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

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

Green Tower Properties, Inc.

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

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

(En balboas)

14. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

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

15. Acciones comunes

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

16. Impuesto sobre la renta

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

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

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

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

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2016

(En balboas)

A continuación se presenta una conciliación del impuesto sobre la renta calculada aplicando la tasa correspondiente a la utilidad, según el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, con el impuesto mostrado en dicho estado:

Cálculo de impuesto causado por renta presuntiva

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

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

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

17. Ajustes de períodos anteriores

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

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

Green Tower Properties, Inc.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 30 de septiembre de 2016

(En balboas)

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

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

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

Green Tower Properties, Inc.

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

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

(En balboas)

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

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

Green Tower Properties, Inc.

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

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

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

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

Green Tower Properties, Inc.

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

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

(En balboas)

Estado de situación financiera Al 30 de septiembre de 2015

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

18. Aprobación de los estados financieros

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