

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 2013

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 piso 01, Urbanización Marbella, 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, futura 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
- h. Centro de optimización integrada para el control de todos los sistemas

RECEIVED  
SUPERVAL 270E2133H1248  
CONS: 9083f  
RECIBIDO POR: *Jmancu*

- 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

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 contará 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 será 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 cien por ciento (100%) 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 de Oferta, el Emisor no ha declarado dividendos ni efectuado ofertas públicas de valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores.

- 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

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 contará 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 será 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 cien por ciento (100%) 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 de Oferta, el Emisor no ha declarado dividendos ni efectuado ofertas públicas de valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores.

**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 Publica 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 32,804.10 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 será la nueva sede del Grupo Morgan & Morgan, razón por la cual la firma de abogados Morgan & Morgan, se está haciendo cargo de la remodelaciones de un total de 5 pisos de oficinas y 2 locales comerciales con un total de 7,787.11 metros cuadrados, para su ocupación. Por el espacio destinado a oficinas la firma Morgan & Morgan pagará 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 periodo de diez (10) años renovables.

Igualmente MMG Bank Corporation, está remodelando un piso completo de oficinas, un piso parcial de oficinas y un local comercial para el establecimiento de una sucursal para atención al público, que en conjunto representan un total de 2,225.82 metros cuadrados para su ocupación.

El Grupo de Morgan & Morgan ocupará 10,012.93 metros cuadrados del MMG Tower lo que equivale a 31% de los espacios disponibles.

Todos los arrendatarios del MMG Tower se registrarán 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 arrendará 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 71.97% de los ingresos proyectados de alquiler ya contratados. Es por ello que a la fecha de la emisión del presente prospecto informativo, el Grupo Morgan & Morgan es el único cliente que representaría individualmente más del 10% de los ingresos del Emisor, sin embargo este porcentaje podría variar en la medida que se adelantan negociaciones con varias compañías multinacionales para suscribir contratos de arrendamiento sobre área de oficinas y espacios comerciales disponibles.

#### **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 2013 las propiedades, planta y equipo y equipos, netos de depreciaciones y amortizaciones acumuladas, se conforma de la siguiente manera:

<b>Al 30 de Septiembre de 2013</b>	
Terrenos	US\$ 12,307,568
Edificio	US\$ 3,304,000
Construcción en Proceso	US\$ 60,692,244
Propiedades, Mobiliario y Equipos	US \$ 9,492

#### **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 cierre del periodo fiscal 2013, el Emisor registró un aumento importante en el total de sus activos, pasando de US\$47,102,551 al 30 de septiembre de 2012 a US\$77,653,717 al 30 de septiembre de 2013 debido principalmente al incremento de US\$29,816,100 en la propiedad de inversión principalmente adiciones y reclasificaciones de las construcciones en curso como del edificio.

El principal activo del Emisor constituyó el rubro de propiedad de inversión que asciende a US\$76,303,812 al 30 de septiembre de 2013 o 98.27% del total de activos a dicha fecha.

El índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) del Emisor es de 1.12 veces al 30 de Septiembre de 2013, el cual no es comparable con el 191 veces que presentaba para el 30 de septiembre de 2012 al no presentar casi pasivos de corto plazo.

Por el lado de los recursos líquidos del Emisor, el efectivo presentó un incremento considerable ubicándose por los US\$945,722 al 30 de septiembre de 2013, cuando para el cierre a septiembre era por US\$601,406; lo que le representó un incremento importante del 57%.

### **B. Recursos de Capital**

El total de pasivos, que al 30 de septiembre de 2013 era de US\$55,763,629 que financió el 71.81% de los activos del Emisor, mientras que el patrimonio, que ascendió a US\$21,890,088.00 en dicha fecha, financió el 28.19% de los activos del Emisor.

El nivel de apalancamiento total (total de pasivos / total de patrimonio) del Emisor se normaliza pasando de 738 veces al 30 de septiembre de 2012 a 2.55 veces al 30 de septiembre de 2013, producto principalmente a la capitalización de las cuentas de partes relacionadas por un total de \$12.000,000.00 como al efecto del superávit por revaluación del terreno por un total de \$9.935,257.00 al corte del 30 de septiembre de 2013. Igualmente para el periodo presentó un incremento en los pasivos a largo plazo, específicamente los préstamos bancarios a largo plazo, que pasaron de US\$27.914,422.00 al 30 de septiembre de 2012 a US\$45,612,100.00 al 30 de septiembre de 2013.

El patrimonio por US\$21,890,088 al 30 de septiembre de 2013, está concentrado principalmente en el capital pagado en un 55%, mientras que la utilidad (déficit) acumulada representa el 45%.

### **C. Resultados de las Operaciones**

Los ingresos del Emisor aumentaron de US\$14,779.00 al corte del 30 septiembre de 2012 a \$10,348,328 al corte del 30 de septiembre de 2013, producto de que el Emisor ya empezó a recibir alquileres por \$413,071 para el periodo sumado a un importante cambio en el valor razonable de propiedad de inversión.

Los gastos del emisor están dados principalmente por honorarios profesionales de US\$153,712 para el periodo al 30 de septiembre de 2013 como de gastos asociados a servicios públicos por US\$145,124 para el periodo. En total los gastos generales y administrativos al corte del 30 de septiembre 2013 fueron por un total de US\$391,390 aumentando considerablemente frente a los gastos mínimos por US\$17,256 que evidenciaba a septiembre de 2012 cuando todavía se encontraba el proyecto en proceso de construcción.

Para el periodo al 30 de septiembre de 2013, el Emisor presenta una ganancia por US\$9,954,008 contrario a las pérdidas reflejadas para el corte al 30 de septiembre de 2012 por \$3,880.

### **D. Análisis de perspectivas**

Se proyecta un crecimiento de la economía panameña para el 2014 de entre un 7% a 8.5%, según afirman la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), la Cámara de Comercio e Industrias de Panamá y varios economistas locales.

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

**III. 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 2013.

**Diana Morgan Boyd – Director – Presidente(a)**

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de nacimiento: 27 de Agosto de 1970  
Domicilio comercial: Calle 53E, Marbella, MMG Tower, Piso 01  
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, Operaciones, 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 Licda. 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: Calle 53E, Marbella, MMG Tower, Piso 16  
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: Calle 53E, Marbella, MMG Tower, Piso 16  
Apartado postal: 0832-02453 World Trade Center  
Correo electrónico: [vallee@morimor.com](mailto: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 Calle 53, PH MMG Tower, Piso No.16, calle 53, Marbella 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](mailto:ricardo.arias@morimor.com).

## **4. Auditores**

La Auditoria Interna del Emisor se maneja a nivel interno de Morgan & Morgan con domicilio principal en Calle 53, PH MMG Tower, Piso No.16, calle 53, Marbella 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](mailto:msilvar@morimor.com).

El Auditor Externo del Emisor es la firma Moore Stephens (Panamá) S.A., 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 Edificio St. George Bank, Piso 1, Calle 50 y 53 E. Apartado Postal 0832-00956, Panamá, República de Panamá. Teléfono: (507) 366-4600. Fax: (507) 366-4683. Los nombres de las personas de contacto son: Aristides Batista, correo electrónico: [ms@moorestephens.com.pa](mailto:ms@moorestephens.com.pa). Moore Stephens ha actuado como auditor externo del Emisor durante los tres (2) años fiscales más recientes.

## **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 Calle 53, PH MMG Tower, Piso No.10, calle 53, Marbella teléfono 265-7600, fax 265-7601, Apartado postal 0832-00232 World Trade



Center, Panamá, República de Panamá. La Lic. Marielena Garcia Maritano es el contacto principal. Correo electrónico [marielena.qmaritano@mmgbank.com](mailto:marielena.qmaritano@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 2013, 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%
<b>Totales</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

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.

## IV. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

### A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

Al 30 de Septiembre de 2013, el Emisor mantiene saldos y transacciones con compañías relacionadas las cuales se detallan a continuación:

	30 de septiembre 2013	30 de septiembre 2012
<b>Cuentas por Cobrar</b>		
Morgan & Morgan – Panamá	0	8,415
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>8,415</b>
<b>Cuentas por Pagar</b>		
Morgan & Morgan	6,402,117	0

Real Estate Invest & Trade Ltd.	0	12,179,214
Morymor Real State Holding	0	321
<b>Total</b>	<b>6,402,117</b>	<b>12,179,535</b>
<b>Adelanto de Clientes</b>		
Morymor Real State Holding	0	5,705,514
MMG Bank Corp	2,575,793	1,363,790
<b>Total</b>	<b>2,575,793</b>	<b>7,069,304</b>

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.

## **V. 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.

## **VI. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN**

### **A. Resumen de la Estructura de Capitalización**

#### **1. Acciones y títulos de participación**

#### **Acciones y Títulos de Participación**

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

#### **Conciliación de número de acciones en circulación**

<b>Años</b>	<b>Acciones emitidas y en circulación al principio del año</b>	<b>Acciones emitidas y en circulación al final de cada año</b>
2010	100	100
2011	100	100
2012	100	100
2013	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 2013, el patrimonio total del Emisor es de US\$21,890,088 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
<b>Total</b>	120,000	120,000	\$100.00	\$12,000,000

A la fecha de elaboración de este prospecto el Emisor no mantiene acciones en Tesorería. Tampoco ha emitido valores consistentes en derechos de suscripción preferente o valores convertibles en acciones.

**2. Títulos de Deuda**

El Emisor mantiene relaciones con las siguientes entidades financieras y de crédito: HSBC Bank (Panama), S.A. (hoy día, Banistmo, S.A.) y Banco General, S.A.

El siguiente cuadro presenta la capitalización y endeudamiento del Emisor, al 30 de septiembre de 2013 y 30 de septiembre de 2012:

Cifras Representadas en US\$		
	30 de septiembre 2013	30 de septiembre 2012
<u>Pasivos y patrimonio del accionista</u>		
Cuentas por pagar proveedores - corrientes	1,173,619	3,210
Impuesto sobre la renta por pagar	0	0
Pasivos corrientes	1,173,619	3,210
Préstamo Bancario por pagar	45,612,100	27,914,422
Cuentas por pagar – Partes relacionadas	6,402,117	12,179,535
Adelantos recibidos de Clientes	2,575,793	7,069,304
Pasivos No Corrientes	54,590,010	47,163,261
<b>Total Pasivos</b>	<b>55,763,629</b>	<b>47,166,471</b>
Acciones Comunes	12,000,000	10,000
Suscripciones por cobrar		-10,000
Ganancia (déficit acumulado)	9,890,088	-63,920
<b>Total Patrimonio</b>	<b>21,890,088</b>	<b>-63,920</b>
Participación no controladora	0	0
<b>Total Patrimonio del accionista</b>	<b>21,890,088</b>	<b>-63,920</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio del accionista</b>	<b>77,653,717</b>	<b>47,102,551</b>

HSBC Bank (Panama), S.A. (hoy día, Banistmo, S.A.) y Banco General, S.A. otorgaron una línea de crédito interino para la construcción del MMG Tower por la suma de \$47,500,000, HSBC Bank (Panamá), S.A. (hoy día, Banistmo, S.A.) participa en la línea de crédito interino conjunto con la suma de \$38,000,000 y Banco General, S.A. con la suma de \$9,500,000. Al 30 de septiembre de 2013 el saldo por pagar de la facilidad era de US\$45,612,100. La tasa de interés de la línea de crédito interino es de Libor 3 meses más 3.25% más FECI y la fecha de vencimiento es octubre de 2015.

Al 30 de septiembre de 2013 los acreedores más importantes del Emisor son: HSBC Bank (Panama), S.A. (hoy día, Banistmo, S.A.), Banco General, S.A. y partes relacionadas.

## II PARTE RESUMEN FINANCIERO

Presente un resumen financiero de los resultados de operación y cuentas del Balance del año y de los tres periodos 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 2013	Año Fiscal al cierre Sept 2012	Año Fiscal al cierre Sept 2011
Ventas o Ingresos Totales	10,348,328	14,779	26,608
Margen Operativo	96%	-17%	43%
Gastos Generales y Administrativos	391,390	17,256	15,105
Utilidad o Pérdida Neta	9,954,008	-3,880	9,550
Acciones emitidas y en circulación	120,000	100	100
Utilidad o Pérdida por Acción	83	-39	96
Depreciación y Amortización	1,590	1,160	572
Utilidades o pérdidas no recurrentes	0	0	0

BALANCE GENERAL	Año Fiscal al cierre Sept 2013	Año Fiscal al cierre Sept 2012	Año Fiscal al cierre Sept 2011
Activo Circulante	1,317,585	612,551	273,913
Activos Totales	77,653,717	47,102,551	17,595,229
Pasivo Circulante	1,173,619	3,210	1,446
Deuda a Largo Plazo	45,612,100	27,914,422	0
Acciones Preferidas	0	0	0
Capital Pagado	12,000,000	0	0
Utilidades Retenidas	9,890,088	-63,920	-60,040
Total Patrimonio	21,890,088	-63,920	-60,040
<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>			
Deuda Fin / Patrimonio	2.08	-436.71	0
Deuda Total / Capital Pagado	4.65	0	0
Deuda Total / Patrimonio	2.55	-737.90	-296.06
Capital de Trabajo	143,966	609,341	272,467
Razón Corriente	1.12	190.83	189.43

## III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

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

## 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 regímenes 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>

	<p>(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> <p>Estas reglas de buen gobierno corporativo están basadas en los artículos 6,8 y 9 del Acuerdo 12 de 2003.</p>
2.	Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:
	<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>No.</p>
	<p>e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría.</p> <p>No.</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>
	<p>g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información.</p> <p>No.</p>
3.	<p>Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido.</p> <p>No.</p>
<b>Junta Directiva</b>	
4.	Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:
	<p>a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros.</p> <p>No.</p>
	<p>b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones.</p> <p>No.</p>
	<p>c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa.</p> <p>No.</p>

	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. No.
	e. Control razonable del riesgo. No.
	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. No.
	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.  La Junta Directiva administra y dirige los negocios de la sociedad, teniendo el control absoluto y la dirección plena de los mismos.
5.	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.  No.
<b>Composición de la Junta Directiva</b>	
6.	a. Número de Directores de la Sociedad  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.
	b. Número de Directores Independientes de la Administración  No hay.
	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas  No hay.
<b>Accionistas</b>	
7.	Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:
	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).  No Aplica.
	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).  No Aplica.

	<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>
<b>Comités</b>	
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>No.</p>
	<p>b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente</p> <p>No.</p>
	<p>c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente</p> <p>No.</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>No.</p>
	<p>b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos.</p> <p>No.</p>
	<p>c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave.</p> <p>No.</p>
<b>Conformación de los Comités</b>	
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</p>

	Directores -2 independientes- y el Tesorero). No aplica.
	b. Cumplimiento y Administración de Riesgos No aplica.
	c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. No aplica.

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

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

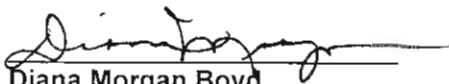
Presente los Estados Financieros anuales, auditado por un Contador Público Autorizado de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Comisión Nacional de Valores- No aplica al Emisor.

#### 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 Panama ([www.supervalores.gob.pa](http://www.supervalores.gob.pa)) y la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. ([www.panabolsa.com](http://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  
Apoderada



**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

Estados financieros  
y dictamen del auditor independiente

Año terminado el 30 de septiembre de 2013

## GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

### Contenido

	<u>Página</u>
Dictamen del auditor independiente.....	1-2
Estado de situación financiera.....	3
Estado de resultados.....	4
Estado de cambios en el patrimonio.....	5
Estado de flujos de efectivo.....	6
Notas a los estados financieros	
1. Información general.....	7
2. Resumen de políticas significativas de contabilidad.....	7
3. Efectivo.....	12
4. Cuentas por cobrar - clientes.....	12
5. Saldos y transacciones entre partes relacionadas.....	13
6. Gastos pagados por adelantado.....	13
7. Propiedad de inversión.....	14
8. Costos de construcción en proceso.....	15
9. Mobiliario y equipo, neto.....	15
10. Préstamo bancario por pagar.....	15
11. Capital en acciones.....	16
12. Gastos generales y administrativos.....	17
13. Impuesto sobre la renta.....	17
14. Administración del riesgo de instrumentos financieros.....	18
15. Hechos posteriores a la fecha del balance.....	19
16. Reclasificaciones.....	19

Moore Stephens (Panamá), S. A.  
Edificio St. George Bank, Piso No. 1  
Calle 50 y 53 E  
Apdo. Postal 0832-00956  
Panamá, Rep. de Panamá

T +507 366-4600

F +507 366-4683

e-mail: [ms@moorestephens.com.pa](mailto:ms@moorestephens.com.pa)

## DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

### **A la Junta Directiva y Accionista de Green Tower Properties, Inc.**

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Green Tower Properties, Inc., (antes Flecher Business, Inc.) que comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2013, y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas significativas de contabilidad y notas explicativas.

### **Responsabilidad de la administración por los estados financieros**

La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno necesario para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de representación errónea material, ya sea debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea material.

Una auditoría consiste en realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea material en los estados financieros, ya sea por fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de riesgos, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar los 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 Compañía. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas de contabilidad usadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración de la Compañía, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

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

### **Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Green Tower Properties, Inc. (antes Flecher Business, Inc.) al 30 de septiembre de 2013, y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

### **Párrafo de énfasis**

Como se detalla en la Nota 5, los estados financieros incluyen saldos y transacciones comerciales con partes relacionadas. Debido a esta relación comercial, los términos y las condiciones de las transacciones que se realizan entre ellas, pudieran ser distintos a las que se dieran entre partes no relacionadas.

*Mae Stephens (Panamá)*

20 de diciembre de 2013  
Panamá, República de Panamá

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
(Antes Flecher Business, Inc.)

**Estado de situación financiera**  
**30 de septiembre de 2013**

	Notas	2013	2012
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	3	B/. 945,722	B/. 601,406
Cuentas por cobrar - clientes	4	1,118	-
Cuentas por cobrar - relacionadas	5	-	8,415
Adelanto a proveedores		191,916	-
Gastos pagados por adelantado	6	178,829	2,730
		<u>1,317,585</u>	<u>612,551</u>
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedad de inversión	7	15,611,568	1,538,446
Costos de construcción en proceso	8	60,692,244	44,949,266
Propiedades, mobiliario y equipos, neto	9	9,492	2,288
Depósitos de garantía		22,828	-
		<u>76,336,132</u>	<u>46,490,000</u>
<b>Total de activos</b>		<b><u>B/. 77,653,717</u></b>	<b><u>B/. 47,102,551</u></b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar - proveedores		<u>B/. 1,173,619</u>	<u>B/. 3,210</u>
		1,173,619	3,210
<b>Pasivo no corriente</b>			
Préstamos bancarios por pagar	10	45,612,100	27,914,422
Cuentas por pagar - partes relacionadas	5	6,402,117	12,179,535
Adelantos recibidos de clientes	5	2,575,793	7,069,304
		<u>54,590,010</u>	<u>47,163,261</u>
<b>Patrimonio</b>			
Acciones comunes	11	12,000,000	10,000
Suscripciones por cobrar	11	-	(10,000)
Ganancias (déficit) acumuladas		9,890,088	(63,920)
Total patrimonio		<u>21,890,088</u>	<u>(63,920)</u>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b><u>B/. 77,653,717</u></b>	<b><u>B/. 47,102,551</u></b>

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**(Antes Flecher Business, Inc.)**

**Estado de resultados**  
**Por el año terminado el 30 de septiembre de 2013**

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Alquileres	B/.	413,071	B/.
Cambio en el valor razonable de propiedad de inversión		9,935,257	-
Otros ingresos		-	14,779
		<u>10,348,328</u>	<u>14,779</u>
Gastos generales y administrativos	12	(391,390)	(17,256)
Depreciación	8	(1,590)	(1,160)
Intereses y gastos bancarios		<u>(1,340)</u>	<u>(243)</u>
Ganancia (pérdida) antes del impuesto sobre la renta		9,954,008	(3,880)
Impuesto sobre la renta	13	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Ganancia (pérdida) del año</b>		<b><u><u>9,954,008</u></u></b>	<b><u><u>(3,880)</u></u></b>

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

**Estado de cambios en el patrimonio  
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2013**

(En balboas)

	Capital en acciones	Suscripciones por cobrar	Ganancias (déficit) acumuladas	Total patrimonio
Saldo al 30 de septiembre de 2011	10,000	(10,000)	(60,040)	(60,040)
(Pérdida del año)	-	-	(3,880)	(3,880)
Saldo final al 30 de septiembre de 2012	<u>10,000</u>	<u>(10,000)</u>	<u>(63,920)</u>	<u>(63,920)</u>
Suscripciones por cobrar	(10,000)	10,000	-	-
Aportes a capital	12,000,000	-	-	12,000,000
Ganancia del año	-	-	9,954,008	9,954,008
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2013</b>	<b><u>12,000,000</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>9,890,088</u></b>	<b><u>21,890,088</u></b>

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

**Estado de flujos de efectivo  
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2013**

	2013	2012
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Ganancia (pérdida) del año	B/. 9,954,008	B/. (3,880)
Ajuste para conciliar la ganancia (pérdida) del año con el efectivo neto de las actividades de operación:		
Otros ingresos producto de revaluación de propiedades de inversión	(9,935,257)	-
Depreciación	1,590	1,160
Resultado de las operaciones antes de cambios en el capital de trabajo:	20,341	(2,720)
Cuentas por cobrar - clientes	(1,118)	-
Cuentas por pagar - proveedores	1,170,409	3,104
Gastos pagados por adelantado	(176,099)	(2,730)
Depósitos de garantía	(22,828)	-
Adelanto a proveedores	(191,916)	-
Impuesto sobre la renta pagado	-	(1,339)
Flujo de efectivo proveniente de (utilizado en) las actividades de operación	798,789	(3,685)
<b>Flujos de efectivo en actividades de inversión:</b>		
Adquisición de propiedad, mobiliario y equipos, neto	(8,794)	(588)
Costos de construcción en proceso	(19,880,843)	(29,169,256)
Flujos de efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(19,889,637)	(29,169,844)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Cuentas por pagar - partes relacionadas	(5,769,003)	(948,511)
Aporte a capital	12,000,000	-
Adelantos recibidos de clientes	(4,493,511)	2,535,111
Préstamos recibidos	17,697,678	27,914,422
Flujo de efectivo proveniente de las actividades de financiamiento	19,435,164	29,501,022
Aumento neto del efectivo	344,316	327,493
Efectivo al inicio del año	601,406	273,913
<b>Efectivo al final del año</b>	<b>B/. 945,722</b>	<b>B/. 601,406</b>

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.



**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**(Antes Flecher Business, Inc.)**  
**Notas a los estados financieros**  
**Por el año terminado el 30 de septiembre de 2013**

**1. Información general**

Green Tower Properties, Inc. (antes Flecher Business, Inc.), es una compañía que está organizada e incorporada de acuerdo a las leyes de la República de Panamá e inició operaciones en noviembre de 2004. La Compañía se dedica al negocio de bienes inmuebles.

En la actualidad la compañía está involucrada en el desarrollo de la MMG Tower ubicada en Costa del Este, ciudad de Panamá. MMG Tower cuenta con 31 niveles, que incluye sótano, azotea, unidades de oficina, locales comerciales, depósitos y estacionamientos.

Mediante escritura pública No. 16,366 del 20 de junio de 2013 la Junta de accionistas realiza el cambio de nombre de la sociedad de Flecher Business, Inc., a Green Tower Properties, Inc.

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.

Los estados financieros de Green Tower Properties, Inc. por el año terminado el 30 de septiembre de 2013, fueron autorizados para su emisión por la gerencia general el 20 de diciembre de 2013. Dichos estados financieros serán presentados a la Junta General de Accionista para su aprobación. En opinión de la gerencia general los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionista sin modificaciones.

**2. Resumen de políticas significativas de contabilidad**

Las principales políticas de contabilidad adoptadas se presentan a continuación:

**a. Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros de la entidad han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”) y los requerimientos aplicables de las leyes de la República de Panamá.

**Nuevas normas, interpretaciones y modificaciones**

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estos estados financieros son uniformes con aquéllas utilizadas en la preparación de los estados financieros anuales de la Compañía correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de septiembre de 2012. Las normas e interpretaciones que entraron en vigencia el 1 de octubre de 2012 no tuvieron impacto en los presentes estados financieros.

A la fecha de los estados financieros existen nuevas normas, modificaciones e interpretaciones a normas, las cuales no son efectivas para el año terminado el 30 de septiembre de 2013, por lo tanto no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros. Las mismas se detallan a continuación:

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**(Antes Flecher Business, Inc.)**  
**Notas a los estados financieros**  
**Por el año terminado el 30 de septiembre de 2013**

**2. Resumen de políticas significativas de contabilidad (continuación)**

**(a) Declaración de cumplimiento (continuación)**

<i>NIC 19 – Beneficios a los empleados</i>	Numerosas modificaciones han sido hechas por el IASB. Efectivas para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2013.
<i>NIC 28 – Inversiones en asociadas</i>	Como resultado de las nuevas NIIF 11 y 12, la NIC 28 ha sido denominada “Inversiones en asociadas y participaciones en negocios conjuntos, y describe la aplicación del método de participación a las inversiones en negocios conjuntos en adición a asociadas. Efectivo para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2013.
<i>NIC 32 – Compensación de activos financieros y pasivos financieros</i>	Aclara el significado de que una entidad “actualmente tiene un derecho, exigible legalmente, de compensar”. Efectivo para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2014.
<i>NIIF 7 – Compensación de activos financieros y pasivos financieros</i>	Requisito de revelar información sobre los derechos de compensación y acuerdos relacionados. Esta revelación permitirá a los usuarios de los estados financieros evaluar el efecto o efecto potencial de los acuerdos de compensación sobre la situación financiera de la entidad. Efectivo para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2013.
<i>NIIF 9 – Instrumentos financieros</i>	Es la primera fase del IASB para reemplazar la NIC 39. Efectivo para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2015.
<i>NIIF 10 – Estados financieros consolidados</i>	Reemplaza una porción de la NIC 27, e introduce un modelo único de control que aplica a todas las entidades incluyendo a las de cometido específico. Incluye también los aspectos contenidos en la SIC 12 – Consolidación – Entidades de cometido específico. Efectivo para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2013.

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**(Antes Flecher Business, Inc.)**  
**Notas a los estados financieros**  
**Por el año terminado el 30 de septiembre de 2013**

**2. Resumen de políticas significativas de contabilidad (continuación)**

**(a) Declaración de cumplimiento (continuación)**

<i>NIIF 11 – Acuerdos conjuntos</i>	Reemplaza la NIC 31 y SIC 13. Elimina la opción de consolidar entidades controladas conjuntamente bajo el método de consolidación proporcional. Requiere que se utilice el método de participación. Efectivo para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2013.
<i>NIIF 12 – Información a revelar sobre participaciones en otras entidades</i>	Incluye todas las revelaciones que eran previamente requeridas en la NIC 27, 28 y 31. Adicionalmente, nuevas revelaciones han sido incluidas como requisito. Efectivo para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2013.
<i>NIIF 13 – Medición al valor razonable</i>	Establece una única fuente de orientación de las NIIF para todas las mediciones del valor razonable. Proporciona una guía sobre la forma de medir el valor razonable según las NIIF, cuando el valor razonable es requerido o permitido. Efectivo para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2013.
<i>CINIIF 20 – Costos de desmonte en la fase de producción de una mina.</i>	Esta interpretación aplica a los costos de extracción de escombros “desmonte” incurridos en la actividad minera a cielo abierto durante la fase de desarrollo de la mina. Efectivo para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2013.

**Mejoras a las NIIF (emitidas en mayo de 2012)**

<i>NIC 1 Presentación de estados financieros</i>	Aclaración sobre los requisitos de la información comparativa
<i>NIC 16 Propiedad, planta y equipo</i>	Aclara que las piezas de repuesto importantes y el equipo de mantenimiento permanente que cumplen con las condiciones para ser clasificados como propiedad, planta y equipo no son inventarios.
<i>NIC 32 Instrumentos financieros: presentación</i>	Aclara que el efecto impositivo que resulta de la distribución a los tenedores de acciones se contabiliza de acuerdo a la NIC 12 Impuesto a las ganancias.

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**(Antes Flecher Business, Inc.)**  
**Notas a los estados financieros**  
**Por el año terminado el 30 de septiembre de 2013**

**2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes (continuación)**

**(a) Declaración de cumplimiento (continuación)**

**Mejoras a las NIIF (emitidas en mayo de 2012)**

<i>NIC 34 Información financiera intermedia</i>	La enmienda alinea los requerimientos de revelación para los activos totales de un segmento con los pasivos totales del segmento en los estados financieros intermedios.
---	--

Estas enmiendas son efectivas para periodos que inician en o después del 1 de enero de 2013.

La Administración anticipa que la adopción de aquellas Normas e Interpretaciones que sean aplicables a la Compañía en períodos posteriores no tendrán un efecto material en sus estados financieros en el período de aplicación inicial.

**b. Base de preparación / Moneda funcional**

Los estados financieros han sido preparados en una base de costo histórico y están expresados en balboas (B/.), unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (\$) de los Estados Unidos de América.

**c. Efectivo**

El efectivo comprende efectivo en banco y depósitos a corto plazo con un vencimiento de tres meses o menos.

**d. Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar se mantienen al costo menos cualquier pérdida por deterioro en su condición de cobro.

**e. Mobiliario y equipos, neto**

Mobiliario y equipos están contabilizados al costo. La depreciación se calcula por el método de línea recta, con base en los siguientes años estimados de vida útil: mobiliario y equipo de oficina, 3 años. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas; mientras que las mejoras de importancia, se capitalizan.

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**(Antes Flecher Business, Inc.)**  
**Notas a los estados financieros**  
**Por el año terminado el 30 de septiembre de 2013**

**2. Resumen de políticas significativas de contabilidad (continuación)**

**e. Mobiliario y equipos, neto (continuación)**

Las ganancias o pérdidas originadas por el retiro o disposición de una partida de mobiliario y equipo son producto de la diferencia entre el producto neto de la disposición y el valor en libros del activo, y son reconocidas como ingresos o gastos en el período en que se incurren.

**f. Deterioro de activo**

Los valores en libros de los activos de la Compañía, son revisados a la fecha del estado de situación financiera para determinar si hay indicativos de deterioro. Si dicho indicativo existe, el valor recuperable del activo es estimado. Se reconoce una pérdida por deterioro cuando el valor neto de los libros del activo excede su valor de recuperación.

**g. Costos de construcción en proceso**

Los costos de construcción en proceso se miden al costo. Corresponden al costo incurrido en la construcción del edificio.

**h. Propiedad de inversión**

La propiedad de inversión se mide inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, la propiedad de inversión se registra a su valor razonable, que refleja las condiciones de mercado a la fecha de presentación de los estados financieros. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en el resultado del período en que se producen. Los valores razonables se determinan con base en una evaluación anual realizada por un experto independiente.

**i. Cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar, que normalmente son pagadas en un término hasta 30-90 días son registradas al costo, que es el valor justo de lo comprado, para considerar ser pagadas en el futuro por materiales y servicios recibidos, por la Compañía.

Las cuentas por pagar con partes relacionadas son reconocidas y llevadas al costo.

**j. Adelantos recibidos de clientes**

Los abonos recibidos de los clientes para garantizar la reserva de las oficinas, son registrados como adelantos recibidos de clientes.

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**(Antes Flecher Business, Inc.)**  
**Notas a los estados financieros**  
**Por el año terminado el 30 de septiembre de 2013**

**2. Resumen de políticas significativas de contabilidad (continuación)**

**k. Préstamos bancarios**

Todos los préstamos y deudas son inicialmente reconocidos al costo, siendo el valor justo el monto neto de costo asociados con los préstamos.

Después del reconocimiento inicial, todos los préstamos y deudas que generan intereses, son subsecuentemente valorados al costo amortizado.

**l. Ingresos**

Los ingresos son reconocidos en función de que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y que puedan ser fácilmente medidos.

Alquileres: Son reconocidos cuando se devengan

Otros ingresos: Otros ingresos son reconocidos cuando se devengan.

**m. Impuesto**

El activo o pasivo de impuesto corriente para el período corriente y el pasado están calculados en base a las tasas que deban ser recuperadas o pagadas a las autoridades impositivas. Las tarifas y las leyes de impuestos usadas para calcular los montos son aquellas que han sido promulgadas, o sustancialmente promulgadas a la fecha del estado de situación financiera.

**3. Efectivo**

Al 30 de septiembre, el efectivo estaba compuesto de la siguiente manera:

	2013	2012
Cuenta corriente	B/. 945,722	B/. 601,406

**4. Cuentas por cobrar - clientes**

Al 30 de septiembre, las cuentas por cobrar - clientes estaban compuestas de la siguiente manera:

	2013	2012
Cuentas por cobrar - clientes	B/. 1,118	B/. -

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**(Antes Flecher Business, Inc.)**  
**Notas a los estados financieros**  
**Por el año terminado el 30 de septiembre de 2013**

**5. Saldos y transacciones entre partes relacionadas**

Al 30 de septiembre, las cuentas con partes relacionadas se detallan a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Morgan & Morgan	B/. -	B/. 8,415
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Morgan & Morgan	B/. 6,402,117	B/. -
Real Estate Invest & Trade Ltd.	-	12,179,214
Morymor Real State Holding	-	321
	<u>B/. 6,402,117</u>	<u>B/. 12,179,535</u>
<u>Adelantos de clientes:</u>		
Morymor Real State Holding	B/. -	B/. 5,705,514
MMG Bank Corp.	2,575,793	1,363,790
	<u>B/. 2,575,793</u>	<u>B/. 7,069,304</u>

Los saldos y transacciones entre partes relacionadas no generan intereses, ni tienen fecha de vencimiento.

**6. Gastos pagados por adelantado**

Al 30 de septiembre, los gastos pagados por adelantado estaban compuestos de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
ITBMS pagado por adelantado	B/. 163,868	B/. -
Impuesto sobre la renta estimado	2,730	2,730
Seguro pagado por anticipado	12,231	-
	<u>B/. 178,829</u>	<u>B/. 2,730</u>

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**(Antes Flecher Business, Inc.)**  
**Notas a los estados financieros**  
**Por el año terminado el 30 de septiembre de 2013**

**7. Propiedad de inversión**

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Total</u>
		(En balboas)	
Al 30 de septiembre de 2012	1,538,446	-	1,538,446
Reclasificación	<u>833,865</u>	<u>3,304,000</u>	<u>4,137,865</u>
Al 30 de septiembre de 2013	<u>2,372,311</u>	<u>3,304,000</u>	<u>5,676,311</u>
<b>Más:</b>			
Cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión	<u>9,935,257</u>	<u>-</u>	<u>9,935,257</u>
<b>Valor contable</b>			
Al 30 de septiembre de 2013	<u>12,307,568</u>	<u>3,304,000</u>	<u>15,611,568</u>

El avalúo por un valor de B/. 12,307,568 fue realizado el 8 de julio de 2013 por la firma Panamericana de Avalúos, S.A., propiedad ubicada en Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, Panamá. El valor del avalúo representa el valor del terreno B/. 2,372,311 más los costos de construcción en proceso por B/. 9,935,257.

El valor del edificio representa el costo estimado de un piso de la torre el cual ya ha sido arrendado a un tercero y está generando ingresos para la empresa. El proyecto se desarrolla en la finca 242953 ubicada en la Avenida Paseo del Mar, Sector de Costa el Este, Corregimiento Juan Díaz de esta ciudad.

El edificio está presentado al costo hasta que termine la construcción del edificio ya que en ese momento se podrá determinar el valor razonable del edificio completo con suficiente fiabilidad.

	<u>Terreno</u>	<u>Total</u>
		(En balboas)
<b>Al costo</b>		
Al 1 de octubre de 2011	1,538,446	1,538,446
Adiciones	<u>-</u>	<u>-</u>
Al 30 de septiembre de 2012	<u>1,538,446</u>	<u>1,538,446</u>
<b>Valor contable</b>		
Al 30 de septiembre de 2012	<u>1,538,446</u>	<u>1,538,446</u>



**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**(Antes Flecher Business, Inc.)**  
**Notas a los estados financieros**  
**Por el año terminado el 30 de septiembre de 2013**

**8. Costos de construcción en proceso**

	2013	2012
	(En balboas)	
<b>Al costo</b>		
Al 1 de octubre	44,949,266	15,780,010
Adiciones	19,880,843	29,169,256
Reclasificación	(4,137,865)	-
Al 30 de septiembre	60,692,244	44,949,266
<b>Valor contable</b>		
Al 30 de septiembre	60,692,244	44,949,266

**9. Mobiliario y equipo, neto**

	2013	2012
<b>Al costo</b>		
Al 1 de octubre	B/. 4,020	B/. 3,432
Adiciones	8,794	588
Al 30 de septiembre	12,814	4,020
<b>Depreciación acumulada</b>		
Al 1 de octubre	(1,732)	(572)
Aumentos	(1,590)	(1,160)
Al 30 de septiembre	(3,322)	(1,732)
<b>Valor contable</b>		
Al 30 de septiembre	B/. 9,492	B/. 2,288

**10. Préstamo bancario por pagar**

Al 30 de septiembre, el préstamo bancario por pagar se detalla así:

	2013	2012
Banistmo, S.A.		
Línea de crédito de construcción del proyecto Torre MMG Bank en Costa del Este hasta por B/. 47,500,000. Los intereses son con base en la tasa anual que resulte al sumar tres punto veinticinco (3.25%) al Libor, cotizada para periodos de tres meses, más las sumas destinadas al FECCI. La tasa de interés no será en ningún caso inferior al 5% por año. Pagadero en un plazo no mayor a 42 meses contados a partir de la fecha del primer desembolso mediante pagos parciales o mediante un solo pago total a capital al vencimiento de dicho plazo.	B/. 45,612,100	B/. 27,914,422

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**(Antes Flecher Business, Inc.)**  
**Notas a los estados financieros**  
**Por el año terminado el 30 de septiembre de 2013**

**10. Préstamo bancario por pagar (continuación)**

Garantizado a través de:

- a) Primera hipoteca y anticresis sobre la Finca #242953, documento 724392 propiedad de Green Tower Properties, Inc. y en donde se desarrolla el proyecto, ubicado en Paseo del Mar Costa del Este, Corregimiento de Juan Díaz, evaluada por Panamericana de Avalúos en enero del 2010 por B/. 10.9 m, más sus mejoras;
- b) Fianza solidaria de la sociedad Morymor Real Estate Holdings;
- c) Endoso de póliza contra todo riesgo (CAR) por el 100% del costo de construcción; endoso de fianza de cumplimiento por el 30% del costo de construcción; endoso de fianza de pago de pago por el 15% del costo de construcción; endoso de la póliza de incendio por el 80% del valor de las mejoras de cada local comercial, luego de que se haya terminado el edificio y se cuente con el Permiso de Ocupación (esto aplica sólo para los locales comerciales no vendidos, sobre los que el Banco no haya recibido carta promesa de pago a su favor).

**11. Capital en acciones**

	2013	2012
Autorizadas, 120,000 acciones comunes con valor nominal de B/. 100 cada una; emitida y pagada.	B/. 12,000,000	B/. 10,000
Suscripciones por cobrar	-	(10,000)
	B/. 12,000,000	B/. -

Mediante acta de reunión de accionistas del 3 de julio de 2013 se resolvió modificar el capital social de la sociedad para aumentar el capital autorizado de diez mil balboas (B/.10,000) a doce millones de balboas (B/.12,000,000) y realizar el pago de los mismos ya que las mismas estaban suscritas en su totalidad.

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**(Antes Flecher Business, Inc.)**  
**Notas a los estados financieros**  
**Por el año terminado el 30 de septiembre de 2013**

**12. Gastos generales y administrativos**

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Honorarios profesionales	B/. 153,712	B/. 3,478
Electricidad	142,247	-
Reparación y mantenimiento	22,483	-
Seguros	19,165	-
Impuestos	13,890	13,590
Certificaciones	11,099	-
Aseo y limpieza	8,904	50
Publicidad	4,360	-
Consumo de agua	2,877	-
Transporte	2,809	-
Atenciones	2,753	-
Útiles de oficina	1,832	-
Combustible y lubricantes	1,764	-
Courier	1,504	-
Viajes	717	-
Materiales y accesorios de cómputo	514	-
Viáticos	387	-
Teléfono	354	138
Papelería e imprenta	19	-
	<u>B/. 391,390</u>	<u>B/. 17,256</u>

**13. Impuesto sobre la renta**

De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del impuesto sobre la renta de las entidades constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, inclusive el año terminado el 30 de septiembre de 2013.

Mediante Gaceta Oficial No.26489-A, referente a la Ley No.8 de 15 de marzo de 2010, se modifican las tarifas generales del Impuesto sobre la Renta (ISR) de la siguiente manera:

- A partir del 1 de enero de 2010 a 27.5%; y para el período fiscal 2011 y siguientes a 25%.

Al 30 de septiembre de 2012 y 2011, el impuesto sobre la renta se ha calculado de la siguiente manera:

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**(Antes Flecher Business, Inc.)**  
**Notas a los estados financieros**  
**Por el año terminado el 30 de septiembre de 2013**

**13 Impuesto sobre la renta (continuación)**

	2013	2012
Ganancia (pérdida) financiera	B/. 9,954,008	B/. (3,880)
Menos:		
Depreciación del edificio por método del costo	(82,600)	-
Cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión	(9,935,257)	-
Total renta neta gravable	<u>(63,849)</u>	<u>(3,880)</u>
Impuesto sobre la renta 25%	<u>B/. -</u>	<u>B/. -</u>

**14. Administración del riesgo de instrumentos financieros**

**Estrategia en el uso de instrumentos financieros**

La Compañía, por su naturaleza, mantiene actividades relacionadas con el uso de instrumentos financieros incluyendo las cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Los instrumentos financieros se miden inicialmente al costo de adquisición.

**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 máxima de los fondos que deben ser mantenidos en instrumentos de alta liquidez. Todas las políticas y procedimientos de manejo de liquidez están sujetos a la revisión y aprobación de la Administración.

**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 del mismo, para así buscar una rentabilidad, utilizando controles que permitan desarrollar un adecuado desarrollo de los procesos.

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**(Antes Flecher Business, Inc.)**  
**Notas a los estados financieros**  
**Por el año terminado el 30 de septiembre de 2013**

**14. Administración del riesgo de instrumentos financieros (continuación)**

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

La compañía mantiene riesgos asociados con las fluctuaciones de mercado de las tasa de interés para su obligación financiera, y controla dicho riesgo mediante un seguimiento continuo de las tasas vigentes en el mercado financiero local, y vencimiento de su obligación.

**Riesgo de mercado**

Los riesgos de mercado están enfocados a los riesgos de pérdida derivado de movimientos adversos en los precios de los productos en los mercados financieros. La Compañía mitiga este riesgo mediante el monitoreo permanente de los precios en el mercado.

**15. Hechos posteriores a la fecha del balance**

A partir del 18 de Diciembre 2013, Green Tower Properties Inc , colocó Oferta Pública de Bonos Inmobiliarios por un valor nominal de hasta B/. 55,000,000, con un 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 del 2013.

**16. Reclasificaciones**

Algunas partidas del año terminado el 30 de septiembre de 2012 han sido reclasificadas para hacerlas comparativas con las presentadas al 30 de septiembre de 2013. El efecto de las mismas se presenta a continuación:

	<u>Según estado</u> <u>financiero 2012</u>	<u>Reclasificación</u>	<u>Presentación</u> <u>corregida</u>
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	B/. 46,490,000	B/.(46,487,712)	B/. 2,288
Propiedad de inversión	B/. -	B/. 1,538,446	B/. 1,538,446
Costos de construcción en proceso	B/. -	B/. 44,949,266	B/. 44,949,266



**Notaría Pública Quinta**  
**Circuito Notarial de Panamá**  
REPUBLICA DE PANAMA



P 302133

-----**DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA**-----

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veinticuatro (24) días del mes de diciembre del año dos mil trece (2013), ante mí Licenciado **JAIME CHOY GARCIA**, Notario Público Quinto Primer Suplente del Circuito de Panamá, portador de la cédula de identidad personal número ocho ciento setenta y siete seiscientos ochenta y ocho (8-177-688). Comparecieron personalmente: **DIANA MORGAN BOYD**, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho cuatrocientos veintinueve setecientos cuarenta y seis (8-429-746), actuando en su condición de Presidente y Gerente General de **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**, sociedad anónima inscrita a ficha cuatrocientos sesenta y ocho mil trescientos treinta (468330) y documento seiscientos noventa y nueve mil ciento veintiséis (699126) de la Sección Mercantil del Registro Público; **LUIS ROBERTO VALLEE**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho trescientos veinticuatro novecientos sesenta y nueve (8-324-969); y **DULCIDIO DE LA GUARDIA**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho doscientos treinta quinientos treinta y uno (8-230-531), actuando en sus condiciones de Tesorero y Director Financiero de **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**, respectivamente, cuyos datos de inscripción se expresaron anteriormente, todos vecinos de la ciudad de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero-dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, los siguiente:-----

- a. Que hemos revisado los Estados Financieros Anuales correspondientes al **AÑO FISCAL DE 2013**.----- 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

1 engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.----- c. Que  
2 a nuestro juicio, los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información  
3 financiera incluida en los mismos, representar razonablemente en todos sus aspectos  
4 la condición financiera y los resultados de las operaciones de **GREEN TOWER**  
5 **PROPERTIES INC.**, para el período correspondiente al año fiscal del primero (1) de  
6 octubre de dos mil doce (2012) al treinta (30) de septiembre de dos mil trece (2013). ----  
7 d. Que los firmantes: -----d. 1. Somos responsables del establecimiento y  
8 mantenimiento de controles internos en la empresa: -----d. 2. Hemos  
9 diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de  
10 importancia sobre **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**, sean hechas de su  
11 conocimiento, particularmente durante el período en el que los reportes han sido  
12 preparados.----- d. 3. Hemos evaluado la efectividad de los controles internos de  
13 **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**, dentro de los noventa (90) días previos a la  
14 emisión de los Estados Financieros.-----  
15 d. 4. Hemos presentado en los Estados Financieros nuestras conclusiones sobre la  
16 efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa  
17 fecha.----- e. Que hemos revelado a los auditores de **GREEN TOWER**  
18 **PROPERTIES INC.**, lo siguiente: -----  
19 - e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación  
20 de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **GREEN**  
21 **TOWER PROPERTIES INC.**, para registrar, procesar y reportar información financiera,  
22 e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos. -----  
23 e.2. Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros  
24 empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de  
25 **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**-----f. Que hemos revelado a los auditores  
26 externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de  
27 **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**, o cualesquiera otros factores que puedan afectar  
28 en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación,  
29 incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o  
30 debilidades de importancia dentro de la empresa.-----



**Notaría Pública Quinta**  
**Circuito Notarial de Panamá**  
 REPUBLICA DE PANAMA

27 JUL 12 5/0000800  
 3021531

1 Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado  
 2 de Valores.....  
 3 Leída como les fue esta declaración a los comparecientes en presencia de los Testigos  
 4 Instrumentales, **MAYLA CASTRELLON DE BOCANEGRA**, mujer, portadora de la  
 5 cédula de identidad personal número cinco- doce- mil cuatrocientos sesenta y seis (5-  
 6 12-1466) y **LUIS MORALES**, varón, portador de la cédula de identidad personal número  
 7 cuatro ciento cuarenta y cuatro ochocientos veintidós (4-144-822) ambos mayores de  
 8 edad, panameños y vecinos de esta ciudad, a quienes conozco, y son hábiles para  
 9 ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y para  
 10 constancia lo firman todos juntos con los testigos antes mencionados por ante mí, el  
 11 Notario que doy fe.....

*Diana Morgan Boyd*  
**Diana Morgan Boyd**

*Luis Roberto Vallee*  
**Luis Roberto Vallee**

*Dulcidio de la Guardia*  
**Dulcidio de la Guardia**

*Luis Morales*  
**Luis Morales**

*Mayla Castellón De Bocanegra*  
**Mayla Castellón De Bocanegra**



*Licdo. Jaime Choy García*  
**Licdo. Jaime Choy García**  
 Notario Público Quinto  
 Primer suplente

*W*