

# GREEN TOWER PROPIERTIES INC.

RUC: 699126-1-468330 DV. 17



Panamá 28 febrero 2014

## Superintendencia del Mercado de Valores de la Republica de Panama

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

1. Formulario IN-T (Informe de trimestre 31 diciembre 2013).
2. Certificación del Fiduciario
3. Estados Financieros al 31 diciembre 2013.

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

Atentamente,

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

Juan Tejeira Levy

MMG Tower, Ave. Paseo del Mar, Costa del Este  
Tel. 507.265.7777, Fax: 507.265.7700  
P.O.Box 083200232 World Trade Center  
Panama, Republic of Panama

REPUBLICA DE PANAMA  
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

FORMULARIO IN-T  
INFORME DE ACTUALIZACION  
TRIMESTRAL

Trimestre terminado al 31 de diciembre de 2013

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

Mediante Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores No. SMV 497-13 de 29 de noviembre de 2013 se autorizó la Emisión Pública de Bonos Corporativos, por un monto de hasta Cincuenta y Cinco Millones (US\$55.000,000.00) según las siguientes condiciones:

---

VALORES QUE HA REGISTRADO: **BONOS INMOBILIARIOS**

SERIE: **"A"**

FECHA DE OFERTA: **23 de diciembre de 2013**

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

MONTO COLOCALADO DE LA SERIE: **Cincuenta y Tres Millones Setecientos Sesenta Mil Dólares (US\$53.760,000.00)**

FECHA DE VENCIMIENTO: **23 de diciembre de 2020**

---

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

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

PERSONA DE CONTACTO **DIANA MORGAN BOYD**

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

## I PARTE

### I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

#### A. *Liquidez*

Para el trimestre al 31 diciembre 2013, el Emisor registró un aumento importante en el total de sus activos, pasando de US\$77,653,717 al 30 de septiembre de 2013 a US\$134,553,156 al 31 de diciembre de 2013 debido principalmente al incremento de US\$53,760,000.00 en depósitos en custodia.

El principal activo del Emisor constituyó el rubro de depósitos en custodia que asciende a US\$53,760,000 al 31 de diciembre de 2013 o 69% del total de activos a dicha fecha.

El índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) del Emisor es de 44.58 veces al 31 de diciembre de 2013, el cual no es comparable con el 1.12 veces que presentaba para el 30 de septiembre de 2013.

Por el lado de los recursos líquidos del Emisor, el efectivo presentó un incremento considerable ubicándose por los US\$56,662,792 al 31 de diciembre de 2013, cuando para el cierre a septiembre 2013 era por US\$945,722; lo que le representó un incremento importante del 5,891%.

#### B. *Recursos de Capital*

El total de pasivos, que al 31 de diciembre de 2013 era de US\$112,962,370 que financió el 83% de los activos del Emisor, mientras que el patrimonio US\$21,590,786 financió el 17% de los activos del Emisor.

El nivel de apalancamiento total (total de pasivos / total de patrimonio) del Emisor se aumento pasando de 2.54 veces al 30 de septiembre de 2013 a 5.23 veces al 31 de diciembre 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 al corte del 31 de diciembre de 2013. Igualmente para el periodo presentó un incremento en los pasivos a largo plazo, específicamente los bonos por pagar a largo plazo, que pasaron de US\$0.00 al 30 de septiembre de 2013 a US\$53,760,000 al 31 de diciembre de 2013.

El patrimonio por US\$21,590,786 al 31 de diciembre 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\$0.00 al corte del 31 diciembre de 2012 a \$321,887 al corte del 31 de diciembre de 2013, producto de alquileres por \$321,887 para el periodo sumado a un importante cambio en el valor razonable de propiedad de inversión.

Los gastos del emisor están dados principalmente por comisiones de US\$227,563 para el periodo al 31 de diciembre de 2013 como de gastos de honorarios profesionales por US\$121,984 para el periodo. En total los gastos generales y administrativos al corte del 31 de diciembre 2013 fueron por un total de US\$555,218 aumentando considerablemente frente a los gastos mínimos por US\$5,049 que evidenciaba a diciembre de 2012 cuando todavía se encontraba el proyecto en proceso de construcción.

Para el periodo al 31 de diciembre de 2013, el Emisor presenta una pérdida por US\$299,302 contrario a las pérdidas reflejadas para el corte al 31 de diciembre de 2012 por \$5,280.

#### 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.

## II. HECHOS O CAMBIOS DE IMPORTANCIA

### A. Contratos de Arrendamiento

Al cierre del trimestre terminado el 31 de diciembre de 2013, seis (6) compañías presentan contratos de arrendamientos para espacio en MMG Tower, la mayoría de ellos ya con presencia física en el edificio.

A la fecha de elaboración de este reporte existen cinco (5) contratos adicionales que se encuentran en diferentes etapas de revisión y firma por las partes involucradas. También se está negociando con otros potenciales clientes para el espacio restante.

Las compañías que ya presentan contratos son las siguientes:

- Morgan & Morgan
- MMG Bank Corp
- UBS
- Credit Suisse
- Merck
- Hander Saloon

## II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Trimestre al 31 diciembre de 2013	Trimestre al 31 diciembre de 2012
Ventas o Ingresos Totales	321,887	0
Margen Operativo	-93%	0
Gastos Generales y Administrativos	555,218	5,049
Utilidad o Pérdida Neta	-299,302	-5,280
Acciones emitidas y en circulación	120,000	10,000
Utilidad o Pérdida por Acción	-2.49	-0.53
Depreciación y Amortización	1,130	223
Utilidades o pérdidas no recurrentes	0	0
BALANCE GENERAL	Trimestre al 31 diciembre de 2013	Año fiscal terminado septiembre 2013
Activo Circulante	57,083,916	1,317,585
Activos Totales	134,553,156	77,653,717
Pasivo Circulante	1,280,320	1,173,619
Deuda a Largo Plazo	101,260,000	45,612,100
Acciones Preferidas	0	0
Capital Pagado	12,000,000	12,000,000
Utilidades Retenidas	-299,302	9,890,088
Patrimonio Total	21,590,786	21,890,088
RAZONES FINANCIERAS:		
Deuda Fin / Patrimonio	4.68	2.08
Deuda Total / Capital Pagado	9.41	4.65
Deuda Total/Patrimonio	5.23	2.55
Capital de Trabajo	55,803,596	143,966
Razón Corriente	44.58	1.12

**III PARTE  
ESTADOS FINANCIEROS**

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. (Ver Estado Financiero Interino Adjunto)

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

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

**V PARTE  
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

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

**VI PARTE  
DIVULGACIÓN**

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

**FIRMA(S)**



**Diana Morgan Boyd  
Apoderada**

Panamá, 18 de Enero de 2014.

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES**  
Ciudad.-

**Ref.: Fideicomiso de Garantía de la Emisión de Bonos de Green Tower Properties, Inc.**

Estimados señores:

Por este medio **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la emisión pública de bonos corporativos por **US\$55,000,000.00** realizada por **GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**, certificamos que al 31 de diciembre de 2013 los **BONOS** emitidos y en circulación por el Emisor ascienden al monto de Cincuenta y Tres Millones Setecientos Sesenta Mil Dólares con 00/100 (US\$53,760,000.00), forman parte de dicho fideicomiso los siguientes bienes y garantías.

1. Cuentas de Depósitos en Global Bank Corp.:


<b>Nombre de la cuenta</b>	<b>Monto</b>
Fondos para garantizar cartas promesa de pago	\$53,237,426.41
Cuenta de Concentración	\$1,001.93
Cuenta de Reserva	\$526,695.99
Cuenta para el servicio de la Deuda	\$1,001.15

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,  
**GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**



Yuriko Uno  
Gerente de Fideicomisos – Operaciones



Dayana Vega  
VPA de Fideicomiso

## **GREEN TOWER PROPERTIES, INC**

Informe del Contador y Estados Financieros  
31 de diciembre de 2013 (No Auditados)

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

## INFORME DEL CONTADOR

Señores

**BOLSA DE VALORES DE PANAMA**  
**SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES**  
Ciudad

Hemos revisado el balance general al 31 de diciembre de 2013, de Green Tower Properties, Inc. (el Emisor), y los respectivos: estado de situación financiera, estado resultados, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo para el mismo periodo.

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

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

14 de febrero de 2014  
Panamá, República de Panamá



## GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

### Contenido

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

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

**Estado de situación financiera**

	Notas	31 de diciembre 2013	30 de Septiembre 2013
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	3	B/. 2,902,792	B/. 945,722
Cuentas por cobrar - clientes	4	1,118	1,118
Cuentas por cobrar - relacionadas	5	5,006	-
Adelanto a proveedores		231,768	191,916
Depositos en custodia	6	53,760,000	-
Gastos pagados por adelantado	7	183,232	178,829
		<u>57,083,916</u>	<u>1,317,585</u>
<b>Activo no corriente</b>			
Mobiliario y equipos, neto	8	9,111	9,492
Propiedad de inversión	8	15,611,568	15,611,568
Costos de construcción en proceso	8	61,825,733	60,692,244
Depósitos de garantía		22,828	22,828
		<u>77,469,240</u>	<u>76,336,132</u>
<b>Total de activos</b>		<b><u>B/. 134,553,156</u></b>	<b><u>B/. 77,653,717</u></b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuenta por pagar proveedores		B/. 1,215,718	B/. 1,173,619
Intereses de bonos por pagar		64,602	-
		<u>1,280,320</u>	<u>1,173,619</u>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Préstamos bancarios por pagar	9	47,500,000	45,612,100
Bonos por pagar	9	53,760,000	-
Cuenta por pagar - partes relacionadas	5	5,793,980	6,402,117
Adelantos recibidos de clientes	5	4,628,070	2,575,793
		<u>111,682,050</u>	<u>54,590,010</u>
<b>Patrimonio</b>			
Acciones comunes	10	12,000,000	12,000,000
Ganancia (déficit) acumulado		9,590,786	9,890,088
Total patrimonio		<u>21,590,786</u>	<u>21,890,088</u>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b><u>B/. 134,553,156</u></b>	<b><u>B/. 77,653,717</u></b>

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

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

**Estado de resultados**  
**Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2013**

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Alquileres	5	<u>B/. 321,887</u>	<u>B/. -</u>
Ganancia bruta		321,887	-
Gastos generales y administrativos	11	555,218	5,049
Depreciación		1,130	223
Intereses y gastos bancarios		<u>64,841</u>	<u>8</u>
Ganancia (pérdida) antes del impuesto sobre la renta		(299,302)	(5,280)
Impuesto sobre la renta	12	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Ganancia (pérdida) del periodo</b>		<u><b>B/. (299,302)</b></u>	<u><b>B/. (5,280)</b></u>

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

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

**Estado de cambios en el patrimonio  
Por los tres meses terminados al 31 de diciembre de 2013**

**(En balboas)**

	Capital en acciones	Suscripciones por cobrar	(Déficit) ganancia acumulado	Total patrimonio
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2012</b>	B/. 10,000	B/. (10,000)	B/. (63,920)	B/. (63,920)
(Perdida del periodo)			(5,280)	(5,280)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>B/. 10,000</b>	<b>B/. (10,000)</b>	<b>B/. (69,200)</b>	<b>B/. (69,200)</b>
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2013</b>	B/. 12,000,000	B/. -	B/. 9,890,088	B/. 21,890,088
(Perdida del periodo)	-	-	(299,302)	(299,302)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>B/. 12,000,000</b>	<b>B/. -</b>	<b>B/. 9,590,786</b>	<b>B/. 21,590,786</b>

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

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

**Estado de flujos de efectivo  
Por los tres meses terminados al 31 de diciembre de 2013**

	2013		2012
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Ganancia (pérdida) del año	B/. (299,302)		B/. (5,280)
Ajuste para conciliar la ganancia (pérdida) del año con el efectivo neto de las actividades de operación:			
Depreciación	1,130		223
Impuesto sobre la renta	-		
Resultado de las operaciones antes de cambios en el capital de trabajo:	(298,172)		(5,057)
Cuenta por pagar proveedores	42,099		375
Gastos pagados por adelantado	(4,403)		-
Cuentas por Cobrar parte relacionada	(5,006)		(2,165,939)
Cuentas por Cobrar Depositos en custodia	(53,760,000)		-
Intereses de bonos por pagar	64,602		-
Adelanto a proveedores	(39,852)		-
Flujo de efectivo (utilizado en) proveniente de las actividades de operación	<b>(54,000,732)</b>		<b>(2,170,621)</b>
<b>Flujos de efectivo en actividades de inversión:</b>			
Adquisición de propiedad, mobiliario y equipos, neto	(749)		-
Propiedad de inversión	(1,133,489)		(8,482,672)
Flujos de efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<b>(1,134,238)</b>		<b>(8,482,672)</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Cuentas por pagar - partes relacionadas	(608,137)		238,154
Adelantos recibidos de clientes	2,052,277		-
Emisión de bonos	53,760,000		-
Préstamos recibidos	1,887,900		10,470,001
Flujo de efectivo proveniente de las actividades de financiamiento	<b>57,092,040</b>		<b>10,708,155</b>
Aumento neto del efectivo	1,957,070		54,862
Efectivo al inicio del año	945,722		601,406
<b>Efectivo al final del año</b>	<b>B/. 2,902,792</b>		<b>B/. 656,268</b>

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

# GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

## Notas a los estados financieros Por el periodo terminado al 31 de diciembre 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 periodo terminado el 31 de diciembre de 2013, fueron autorizados para su emisión por la gerencia general el 14 de febrero de 2014.

### 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 2013. Las normas e interpretaciones que entraron en vigencia el 1 de octubre de 2013 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 periodo terminado el 31 de diciembre 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.

Notas a los estados financieros  
Por el periodo terminado al 31 de diciembre 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.

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

**Notas a los estados financieros  
Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2013**

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

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

<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.
<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.



**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

**Notas a los estados financieros  
Por el periodo terminado al 31 de diciembre 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 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.
<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 periodos posteriores no tendrán un efecto material en sus estados financieros en el periodo 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.

## GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

### Notas a los estados financieros Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2013

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

##### (c) Efectivo

El efectivo comprende efectivo en banco.

##### (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.

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.

## GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

### Notas a los estados financieros Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2013

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

##### (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 compra de las oficinas, son registrados como adelantos recibidos de clientes.

##### (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.

##### 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.

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

**Notas a los estados financieros  
Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2013**

**3. Efectivo**

Al 31 de diciembre, el efectivo estaba compuesto de la siguiente manera:

	<u>31 de diciembre de 2013</u>	<u>30 de septiembre de 2013</u>
Cuenta corriente	<u>B/. 2,902,792</u>	<u>B/. 945,722</u>

**4. Cuentas por cobrar clientes**

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar clientes estaban compuestas de la siguiente manera:

	<u>31 de diciembre de 2013</u>	<u>30 de septiembre de 2013</u>
Cuenta corriente	<u>B/. 1,118</u>	<u>B/. 1,118</u>

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

Al 31 de diciembre, las cuentas con parte relacionada se detallan a continuación:

	<u>31 de diciembre de 2013</u>	<u>30 de septiembre de 2013</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Emaphy Properties, S.A.	1,582	-
Morgan & Morgan	3,424	-
	<u>B/. 5,006</u>	<u>B/. -</u>
 <u>Cuentas por pagar:</u>		
Morgan & Morgan	<u>B/. 5,793,980</u>	<u>B/. 6,402,117</u>
 <u>Adelantos de clientes:</u>		
MMG Bank Corp.	<u>B/. 4,628,070</u>	<u>B/. 2,575,793</u>
 <u>Ingresos por Alquileres:</u>		
Morgan & Morgan.	<u>B/. 179,563</u>	<u>B/. -</u>

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

## GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

### Notas a los estados financieros Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2013

#### 6. Depósitos en custodia

Depósitos en Fideicomiso – Global Bank de B/. 53,760,000, producto de la colocación pública de bonos inmobiliarios durante el mes de Diciembre 2013. El propósito principal de los fondos obtenidos producto de la colocación de los bonos es la cancelación del préstamo interino de construcción y la liberación de gravamen hipotecario sobre la Finca No. 242953. a favor de Banco General, S.A. y HSBC Bank (Panamá), S.A. (hoy día, Banistmo, S.A.) por la suma de B/. 47,500,000 más los intereses generados.

#### 7. Gastos pagados por adelantados

Al 31 de diciembre, los gastos pagados por adelantados estaban compuestos de la siguiente manera:

	31 de diciembre de 2013	30 de septiembre de 2013
ITBMS pagado por adelantado	B/. 164,602	B/ 163,868
Impuesto sobre la renta estimado	2,730	2,730
Seguro pagado por anticipado	15,900	12,231
	<u>B/. 183,232</u>	<u>B/. 178,829</u>

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

**Notas a los estados financieros  
Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2013**

**8. Propiedad, mobiliario y equipos, neto**

	<u>Edificio y terreno</u>	<u>Mobiliario y equipo de oficina</u>	<u>Construcción en proceso</u>	<u>Total</u>
<b>Al costo</b>				
Al 1 de octubre de 2013	15,611,568	12,814	60,692,244	76,316,626
Adiciones		749	1,133,489	1,134,238
Al 31 de diciembre de 2013	<u>15,611,568</u>	<u>13,563</u>	<u>61,825,733</u>	<u>77,450,864</u>
<b>Depreciación acumulada</b>				
Al 1 de octubre de 2013	-	(3,322)	-	(3,322)
Aumentos	-	(1,130)	-	(1,130)
Al 31 de diciembre de 2013	<u>-</u>	<u>(4,452)</u>	<u>-</u>	<u>(4,452)</u>
<b>Valor contable</b>				
Al 31 de diciembre de 2013	<u>15,611,568</u>	<u>9,111</u>	<u>61,825,733</u>	<u>77,446,412</u>
	<u>Edificio y terreno</u>	<u>Mobiliario y equipo de oficina</u>	<u>Construcción En proceso</u>	<u>Total</u>
<b>Al costo</b>				
Al 1 de octubre de 2012	1,538,446	4,020	44,949,266	46,491,732
Adiciones	-	8,794	19,880,843	19,889,637
Reclasificación	4,137,865		(4,137,865)	-
Al 30 de septiembre de 2013	<u>5,676,311</u>	<u>12,814</u>	<u>60,692,244</u>	<u>66,381,369</u>
<b>Depreciación acumulada</b>				
Al 1 de octubre de 2012	-	(1,732)	-	(1,732)
Aumentos	-	(1,590)	-	(1,590)
Al 30 de septiembre de 2013	<u>-</u>	<u>(3,322)</u>	<u>-</u>	<u>(3,322)</u>
<b>Más</b>				
Cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión	<u>9,935,257</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,935,257</u>
<b>Valor contable</b>				
Al 30 de septiembre de 2013	<u>15,611,568</u>	<u>9,492</u>	<u>60,692,244</u>	<u>76,313,304</u>

## GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

### Notas a los estados financieros Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2013

#### 9. Préstamo bancario y Bonos por pagar

Al 31 de diciembre, el préstamo bancario por pagar se detalla así:

	31 de diciembre de 2013	30 de septiembre de 2013
Banistmo, S.A. Línea de crédito de construcción del proyecto Torre MMG Tower 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.	<u>B/. 47,500,000</u>	<u>B/. 45,612,100</u>

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).

#### Bonos Por Pagar

Bonos inmobiliarios por un valor de B/. 55,000,000, emitidos en una sola serie (A), tasa de interés de 5.75%, con pago de intereses trimestralmente (en los meses de Marzo, Junio, Septiembre y Diciembre) de cada año. Plazo pago a Capital de siete (7) años, con un periodo de gracia de (24) meses para pago a capital a partir de la fecha de emisión de los bonos. Al 31 de Diciembre 2013 se habían liquidado bonos inmobiliarios por B/. 53,760,000.

Green Tower Properties Inc, garantiza las obligaciones derivadas de los bonos mediante un Fideicomiso de Garantía por medio del Fiduciario Global Financial Funds Corp.

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

**Notas a los estados financieros  
Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2013**

**10. Capital en acciones**

	31 de diciembre de 2013	30 de septiembre de 2013
Autorizadas, 120,000 acciones comunes con valor nominal de B/.100 cada una; emitida y pagada.	B/. 12,000,000	B/. 12,000,000
Suscripciones por cobrar	-	-
	<u>B/. 12,000,000</u>	<u>B/. 12,000,000</u>

**11. Gastos generales y administrativos**

Al 31 de diciembre, los gastos pagados por adelantados estaban compuestos de la siguiente manera:

	2013	2012
Honorarios profesionales	B/. 121,984	B/. 375
Electricidad	82,089	-
Seguros	18,346	-
Fotocopias	1,463	-
Certificaciones	138	90
Impuestos	6,493	4,430
Aseo y limpieza	11,887	-
Consumo de agua	2,265	-
Transporte	344	-
Publicidad	6,740	-
Atenciones	1,851	150
Reparación y mantenimiento	25,723	-
Combustible y lubricantes	261	-
Courier	2,787	-
Programas de incentivos	6,965	-
Materiales y accesorios de cómputo	645	-
Útiles de oficina	700	-
Viáticos	326	4
Teléfono	339	-
Miscelaneos	3,230	-
Suscripciones	33,075	-
Comisiones	227,563	-
Papelería e imprenta	4	-
	<u>B/. 555,218</u>	<u>B/. 5,049</u>



## GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

### Notas a los estados financieros Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2013

#### 12. 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 2013 y 2012, el impuesto sobre la renta se determinó bajo el método tradicional, ya que la empresa no aplica para el método alternativo del Impuesto sobre la Renta (CAIR) debido a los cambios en las leyes fiscales.

Al 31 de diciembre la provisión para el impuesto sobre la renta se ha calculado de la siguiente manera:

	2013	2012
Ganancia (pérdida) financiera	B/. (234,700)	B/. (5,280)
Total renta neta gravable	B/. (234,700)	B/. (5,280)
Impuesto sobre la renta 25%	B/. -	B/. -

#### 13. 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

## **GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

### **Notas a los estados financieros Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2013**

#### **13. Administración del riesgo de instrumentos financieros (continuación)**

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.

##### **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.

#### **14. 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 autorizado 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.

Durante el mes de Diciembre 2013 se colocaron bonos inmobiliarios por la suma de B/.53,760,000, durante los meses de Enero – Febrero 2014, se liquidaron el resto de los bonos por la suma de B/.1,240,000.

Los fondos adquiridos como resultado de la suscripción de los bonos públicos cancelará la deuda bancaria con Banistmo, S.A.

Posterior a la colocación el Emisor se encuentra constituyendo el resto de las garantías bajo las condiciones y plazos establecidos para este fin, de acuerdo a los documentos relacionados al programa de Bonos Inmobiliarios autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores.