

# GREEN TOWER PROPIERTIES INC.

RUC: 699126-1-468330 DV. 17



Panamá 30 diciembre 2014

## Bolsa de Valores de Panama

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

1. Formulario IN-A (Informe anual año Octubre 2013 a Septiembre 2014).
2. Estados Financieros al 30 septiembre 2014.
3. Declaración Jurada
4. Certificación del Fiduciario
5. Cobertura del Servicio de la Deuda

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

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Juan Tejeira Levy', written over a light blue horizontal line.

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  
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 2014

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

*DM*  
*JT*

- 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 empinado. 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.

Dm JT

**B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante**

El Pacto Social del Emisor incluye las siguientes características:

**Contratos con Partes Relacionadas**

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

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

**Derechos de Voto**

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

**Derechos de los Tenedores de Acciones**

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

**Asambleas de Accionistas**

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

**Otros Derechos**

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

**Estatutos**

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

**Modificación de Capital**

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

**C. Descripción del Negocio**

El Emisor se dedica al arrendamiento de oficinas y espacios comerciales del MMG Tower, el cual se encuentra ubicado estratégicamente en la urbanización de Costa del Este, en la Avenida Paseo del Mar, Corregimiento de Juan Díaz, sobre una 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 período de diez (10) años renovables.

DM ST

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 regirán 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 períodos de tiempo.

El Grupo Morgan & Morgan como parte relacionada del Emisor representa aproximadamente el 55.00% 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 15% 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 2014 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 2014</b>	
Terrenos	US\$ 11,661,109
Edificio	US\$ 76,426,304
Construcción en Proceso	US\$ 693,075
Mejoras	US\$ 861,164
Propiedades, Mobiliario y Equipos	US \$ 5,868,001

#### **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.

*DM JT*

**II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS****A. Liquidez**

Para el trimestre al 30 Septiembre 2014, 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\$96,485,991 al 30 de septiembre de 2014 debido principalmente al incremento de US\$13,337,840 en la propiedad de inversión y a los US\$ 5,858,509 de mobiliario, maquinaria y equipos.

El principal activo del Emisor constituyó el rubro de propiedad de inversión que asciende a US\$89,641,652 al 30 de septiembre de 2014 o 93% del total de activos a dicha fecha.

El Índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) del Emisor es de 5.52 veces al 30 de septiembre de 2014, contra 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 una disminución ubicándose por los US\$780,073 al 30 de septiembre de 2014, cuando para el cierre a septiembre 2013 era por US\$945,722.

**B. Recursos de Capital**

El total de pasivos, que al 30 de septiembre de 2014 era de US\$55,714,572 que financió el 58% de los activos del Emisor, mientras que el patrimonio US\$40,771,419 financió el 42% de los activos del Emisor.

El nivel de apalancamiento total (total de pasivos / total de patrimonio) del Emisor se disminuyó pasando de 2.54 veces al 30 de septiembre de 2013 a 1.37 veces al 30 de septiembre de 2014, 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 de la propiedad de inversión por un total de \$31,277,477 al corte del 30 de junio de 2014. Igualmente para el período 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\$55,000,000 al 30 de septiembre de 2014.

El patrimonio por US\$40,771,419 al 30 de septiembre de 2014, está concentrado principalmente en el capital pagado en un 29%, mientras que las utilidades retenidas representan el 71%.

**C. Resultados de las Operaciones**

Los ingresos del Emisor aumentaron de US\$10,348,328 al corte del 30 septiembre de 2013 a \$24,247,353 al corte del 30 de septiembre de 2014, producto de alquileres por \$2,888,993 para el período sumado a un importante cambio en el valor razonable de propiedad de inversión de \$21,356,057.

Los gastos del emisor están dados principalmente por pérdida de venta de activo de US\$423,353 para el período al 30 de septiembre de 2014 como de gastos de certificaciones de registro público por US\$349,663 para el período. En total los gastos generales y administrativos al corte del 30 de septiembre 2014 fueron por un total de US\$2,024,169 aumentando considerablemente frente a los gastos mínimos por US\$391,390 que evidenciaba a septiembre de 2013 cuando todavía se encontraba el proyecto en proceso de construcción.

Para el período al 30 de septiembre de 2014, el Emisor presenta un aumento en su ganancia por US\$18,881,331 contrario a las ganancias reflejadas para el corte al 30 de septiembre de 2013 por \$9,954,008.

**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.

Dm  
JT

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

El Auditor Externo del Emisor es la firma RSM 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 PH Humbolt Tower, Piso 8, Urbanización Marbella Calle 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: [rsm@rsmpanama.com.pa](mailto:rsm@rsmpanama.com.pa). RSM Panama ha actuado como auditor externo del Emisor durante los tres (3) 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 Avenida Paseo del Mar Costa del Este, PH MMG Tower, Piso No.21, teléfono 265-7600, fax 265-7601, Apartado postal 0832-00232 World Trade Center, Panamá, República de Panamá. La Lic. Marielena Garcia Maritano es el contacto principal. Correo electrónico [marielena.gmaritano@mmgbank.com](mailto:marielena.gmaritano@mmgbank.com).

#### 6. Designación por acuerdos o entendimientos

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

#### B. Compensación

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

#### C. Empleados

Al 30 de Septiembre de 2014, 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 2014	30 de septiembre 2013
<b>Cuentas por Cobrar</b>		
Cientes	33,796	1,118
Emaphy Properties, S.A	61,898	0
<b>Total</b>	<b>95,694</b>	<b>1,118</b>

Dm  
JT

<b>Cuentas por Pagar</b>		
Morgan & Morgan	548,504	6,402,117
<b>Total</b>	<b>548,504</b>	<b>6,402,117</b>
<b>Adelanto de Clientes</b>		
MMG Bank Corp	0	2,575,793
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>2,575,793</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

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

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

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

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 2014, el patrimonio total del Emisor es de US\$40,771,419 A continuación presentamos el capital accionario del Emisor:

DM  
JT

**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 siguiente cuadro presenta la capitalización y endeudamiento del Emisor, al 30 de septiembre de 2014 y 30 de septiembre de 2013:

Cifras Representadas en US\$		
	30 de septiembre 2014	30 de septiembre 2013
<b>Pasivos y patrimonio del accionista</b>		
Cuentas por pagar proveedores - corrientes	166,068	1,173,619
Impuesto sobre la renta por pagar	0	0
Pasivos corrientes	166,068	1,173,619
Préstamo Bancario por pagar	0	45,612,100
Bonos por pagar	55,000,000	0
Cuentas por pagar – Partes relacionadas	548,504	6,402,117
Adelantos recibidos de Clientes	0	2,575,793
Pasivos No Corrientes	55,548,504	54,590,010
<b>Total Pasivos</b>	<b>55,714,572</b>	<b>55,763,629</b>
Acciones Comunes	12,000,000	12,000,000
Suscripciones por cobrar		
Ganancia (déficit acumulado)	28,771,419	9,890,088
<b>Total Patrimonio</b>	<b>40,771,419</b>	<b>21,890,088</b>
Participación no controladora	0	0
<b>Total Patrimonio del accionista</b>	<b>40,771,419</b>	<b>21,890,088</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio del accionista</b>	<b>96,485,991</b>	<b>77,653,717</b>

DM  
JT

**II PARTE  
RESUMEN FINANCIERO**

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

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

<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA</b>	<b>Año Fiscal al cierre Sept 2014</b>	<b>Año Fiscal al cierre Sept 2013</b>	<b>Año Fiscal al cierre Sept 2012</b>
Ventas o Ingresos Totales	24,247,353	10,348,328	14,779
Margen Operativo	79%	96%	-17%
Gastos Generales y Administrativos	2,024,169	391,390	17,256
Utilidad o Pérdida Neta	18,881,331	9,954,008	-3,880
Acciones emitidas y en circulación	120,000	120,000	100
Utilidad o Pérdida por Acción	157.34	83	-39
Depreciación y Amortización	336,900	1,590	1,160
Utilidades o pérdidas no recurrentes	0	0	0

<b>BALANCE GENERAL</b>	<b>Año Fiscal al cierre Sept 2014</b>	<b>Año Fiscal al cierre Sept 2013</b>	<b>Año Fiscal al cierre Sept 2012</b>
Activo Circulante	916,681	1,317,585	612,551
Activos Totales	96,485,991	77,653,717	47,102,551
Pasivo Circulante	166,068	1,173,619	3,210
Deuda a Largo Plazo	55,000,000	45,612,100	27,914,422
Acciones Preferidas	0	0	0
Capital Pagado	12,000,000	12,000,000	0
Utilidades Retenidas	28,771,419	9,890,088	-63,920
Total Patrimonio	40,771,419	21,890,088	-63,920
<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>			
Deuda Fin / Patrimonio	1.35	2.08	-436.71
Deuda Total / Capital Pagado	4.64	4.65	0
Deuda Total / Patrimonio	1.36	2.55	-737.90
Capital de Trabajo	750,613	143,966	609,341
Razón Corriente	5.52	1.12	190.83

**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.

Dm  
JT

<b>Contenido mínimo</b>	
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.	<p>Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:</p> <p>a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva.</p> <p>Si, la Junta General de Accionistas supervisa a la Junta Directiva y escoge su composición, según el artículo Décimo Segundo del Pacto Social.</p>
	<p>b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario.</p> <p>No.</p>
	<p>c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración.</p> <p>No.</p>
	<p>d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos.</p> <p>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.	<p>Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:</p>
	<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>

dm  
JT

	<p>c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa.</p> <p>No.</p>
	<p>d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave.</p> <p>No.</p>
	<p>e. Control razonable del riesgo.</p> <p>No.</p>
	<p>f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa.</p> <p>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.</p>
	<p>g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades.</p> <p>No.</p>
	<p>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).</p> <p>No Aplica.</p>
	<p>i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica.</p> <p>La Junta Directiva administra y dirige los negocios de la sociedad, teniendo el control absoluto y la dirección plena de los mismos.</p>
5.	<p>Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales.</p> <p>No.</p>
<b>Composición de la Junta Directiva</b>	
6.	<p>a. Número de Directores de la Sociedad</p> <p>A la fecha la Junta Directiva está compuesta por 3 miembros, El Pacto Social permite que la composición de la Junta Directiva sea entre 3 y 5 miembros.</p>
	<p>b. Número de Directores Independientes de la Administración</p> <p>No hay.</p>
	<p>c. Número de Directores Independientes de los Accionistas</p> <p>No hay.</p>
<b>Accionistas</b>	
7.	<p>Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:</p> <p>a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica.</p>

DM  
JT

	<p>b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica.</p>
	<p>c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica.</p>
	<p>d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica.</p>
	<p>e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica.</p>
	<p>f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica.</p>
<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>

	No.
<b>Conformación de los Comités</b>	
10.	Indique cómo están conformados los Comités de:
	a. Auditoría (número de miembros y cargo de quienes lo conforman, por ejemplo, 4 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 Panamá ([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 2014

## GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

### Contenido

	<u>Página</u>
Dictamen del auditor independiente.....	1-2
Estado de situación financiera.....	3
Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral.....	4
Estado de cambios en el patrimonio.....	5
Estado de flujos de efectivo.....	6
Notas a los estados financieros	
1. Información general.....	7
2. Resumen de políticas significativas de contabilidad.....	7
3. Efectivo.....	15
4. Cuentas por cobrar - clientes.....	15
5. Saldos y transacciones entre partes relacionadas.....	15
6. Gastos pagados por adelantado y otros activos.....	16
7. Mobiliario, maquinaria y equipo, neto.....	16
8. Propiedad de inversión.....	17
9. Costos de construcción en proceso.....	19
10. Préstamo bancario y bonos por pagar.....	19
11. Capital en acciones.....	20
12. Ingresos por cambio en el valor razonable de propiedad de inversión.....	20
13. Gastos generales y administrativos.....	21
14. Impuesto sobre la renta.....	21
15. Administración del riesgo de instrumentos financieros.....	23

## 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., que comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2014, y los estados de ganancia o pérdida y otro resultado integral, 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. al 30 de septiembre de 2014, 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 a los estados financieros, la Compañía forma parte de un Grupo de compañías relacionadas que mantienen saldos y transacciones significativas entre sí.

RSM Panamá, S.A.

21 de noviembre de 2014  
Panamá, República de Panamá

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

Estado de situación financiera  
Al 30 de septiembre de 2014

	Notas	2014	2013
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	3, 5	B/. 780,073	B/. 945,722
Cuentas por cobrar - clientes	4	33,796	1,118
Cuentas por cobrar - relacionadas	5	61,898	-
Adelanto a proveedores		-	191,916
Gastos pagados por adelantado y otros activos	6	40,914	178,829
		916,681	1,317,585
<b>Activo no corriente</b>			
Mobiliario, maquinaria y equipos, neto	7	5,868,001	9,492
Propiedad de inversión	8	88,948,577	15,611,568
Costos de construcción en proceso	9	693,075	60,692,244
Depósitos de garantía y otros activos		59,657	22,828
		95,569,310	76,336,132
<b>Total de activos</b>		<b>B/. 96,485,991</b>	<b>B/. 77,653,717</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuenta por pagar - proveedores		B/. 166,068	B/. 1,173,619
		166,068	1,173,619
<b>Pasivo no corriente</b>			
Préstamos bancarios por pagar	10	-	45,612,100
Bonos por pagar	10	55,000,000	-
Cuenta por pagar - partes relacionadas	5	548,504	6,402,117
Adelantos recibidos de clientes	5	-	2,575,793
		55,548,504	54,590,010
<b>Patrimonio</b>			
Acciones comunes	11	12,000,000	12,000,000
Ganancias acumuladas		28,771,419	9,890,088
Total patrimonio		40,771,419	21,890,088
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>B/. 96,485,991</b>	<b>B/. 77,653,717</b>

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

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

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

	Notas	2014	2013
Alquileres	5	B/. 2,888,993	B/. 413,071
Cambio en el valor razonable de propiedad de inversión	8, 12	21,356,057	9,935,257
Otros ingresos		<u>2,303</u>	<u>-</u>
		24,247,353	10,348,328
Gastos generales y administrativos	13	(2,024,169)	(391,390)
Depreciación		(336,900)	(1,590)
Intereses y gastos bancarios		<u>(3,004,953)</u>	<u>(1,340)</u>
Ganancia antes del impuesto sobre la renta		18,881,331	9,954,008
Impuesto sobre la renta	14	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Ganancia del año</b>		<b><u>B/. 18,881,331</u></b>	<b><u>B/. 9,954,008</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 2014**

	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)
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>	<u>12,000,000</u>	<u>-</u>	<u>9,890,088</u>	<u>21,890,088</u>
Ganancia del año	-	-	18,881,331	18,881,331
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2014</b>	<u>B/. 12,000,000</u>	<u>B/. -</u>	<u>B/. 28,771,419</u>	<u>B/. 40,771,419</u>

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 2014

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Ganancia del año	B/. 18,881,331	B/. 9,954,008
Ajuste para conciliar la ganancia del año con el efectivo neto de las actividades de operación:		
Otros ingresos producto de revaluación de propiedades de inversión	(21,356,057)	(9,935,257)
Depreciación	336,900	1,590
Pérdida en venta de inmueble	423,353	-
Resultado de las operaciones antes de cambios en el capital de trabajo:	(1,714,473)	20,341
Cuenta por pagar - proveedores	(1,007,551)	1,170,409
Gastos pagados por adelantado y otros activos	137,915	(176,099)
Depósitos de garantía y otros activos	-	(22,828)
Cuentas por cobrar parte relacionada	(61,898)	(1,118)
Cuentas por cobrar clientes	(32,678)	-
Adelanto a proveedores	191,916	(191,916)
Flujo de efectivo (utilizado en) proveniente de las actividades de operación	<u>(2,486,769)</u>	<u>798,789</u>
<b>Flujos de efectivo en actividades de inversión:</b>		
Adquisición de mobiliario, maquinaria y equipos, neto	(49,559)	(8,794)
Costos de construcción en proceso	(3,215,885)	(19,880,843)
Venta de inmueble	2,052,277	-
Flujos de efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(1,213,167)</u>	<u>(19,889,637)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Cuentas por pagar - partes relacionadas	(5,853,613)	(5,769,003)
Aportes a capital	-	12,000,000
Adelantos recibidos de clientes	-	(4,493,511)
Emisión de bonos	55,000,000	-
Préstamos recibidos	-	17,697,678
Pago a préstamos	(45,612,100)	-
Flujo de efectivo proveniente de las actividades de financiamiento	<u>3,534,287</u>	<u>19,435,164</u>
(Disminución) aumento neto del efectivo	(165,649)	344,316
Efectivo al inicio del año	<u>945,722</u>	<u>601,406</u>
<b>Efectivo al final del año</b>	<u>B/. 780,073</u>	<u>B/. 945,722</u>

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



**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014**

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

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

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 período terminado el 30 de septiembre de 2014, fueron autorizados para su emisión por el Comité de Auditoría y Riesgos del GMM el 21 de noviembre 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.

El estado financiero comprende un estado de situación financiera, un estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, un estado de cambios en el patrimonio, un estado de flujos de efectivos, y notas.

**b. Base de medición**

El estado financiero ha sido preparado de acuerdo al método de costo histórico, a menos que se mencione lo contrario en las políticas contables presentadas abajo. El costo histórico está generalmente basado en el valor razonable de la consideración recibida en el intercambio de activos.

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014**

**2. RESUMEN DE POLÍTICAS SIGNIFICATIVAS DE CONTABILIDAD  
(CONTINUACIÓN)**

**c. Adopción de pronunciamientos nuevos y revisados**

Para la preparación de estos estados financieros, los siguientes pronunciamientos nuevos y revisados o enmiendas son mandatorios por la primera vez en el periodo financiero que inició el 1 de octubre de 2013 (la lista no incluye información acerca de requerimientos nuevos o enmendados que afecten reportes interinos o aquellos relacionados a la adopción por primera vez de las NIIF desde que no son relevantes a la Compañía).

Enmiendas a la NIC 1 Presentación de Partidas de Otro Resultado Integral (emitida en junio de 2011) – Estas enmiendas, que son efectivas retrospectivamente, mejora la presentación de los componentes de otro resultado integral. Requiere que las partidas presentadas en Otro Resultado Integral se agrupen en base a si serán o no reclasificados a ganancia o pérdida subsecuentemente. Aunque no es mandatorio, la Compañía ha adoptado la nueva terminología para el “estado de resultado” a “estado de ganancia o pérdida”, y en caso sea presentado en un solo estado como “estado del resultado integral” cambia a “estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral”. La adopción retrospectiva de estas enmiendas no han tenido impacto distinto en los estados financieros de la Compañía.

Enmiendas a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros (Mejoras Anuales a las NIIF en el Ciclo 2009-2011, emitidas en Mayo de 2012) – Las enmiendas aclaran que la información comparativa adicional no es necesaria para periodos más allá que lo mínimo requerido por la NIC 1. Sin embargo, si se presenta voluntariamente, este debe ser de acuerdo con la NIIF, sin desencadenar un requerimiento para proveer un juego completo de estados financieros. Estos también aclaran que, en el caso de cambios en las políticas contables retrospectivamente o una reestructuración retrospectiva o reclasificación el cual tenga un efecto material en la información en el estado de situación financiera al inicio del año anterior, la Compañía deberá presentar el estado de situación financiera al final del período actual y el inicial y el final del año anterior. Sin embargo, aparte de la revelación de la información especificada, no se requieren notas relacionadas para acompañar el estado de situación financiera inicial al inicio del año anterior.

- Enmienda a la NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo (Mejoras Anuales a las NIIF en el Ciclo 2009-2011, emitidas en Mayo de 2012) – Las enmiendas aclaran que los repuestos, equipos en espera de uso y equipos para servicio deberán ser reconocidas como propiedad, planta y equipo cuando estos entren en la definición en la NIC 16 y como inventario si es lo contrario. Esto no ha tenido impacto en los estados financieros de la Compañía.

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014**

**2. RESUMEN DE POLÍTICAS SIGNIFICATIVAS DE CONTABILIDAD  
(CONTINUACIÓN)**

**c. Adopción de pronunciamientos nuevos y revisados (continuación)**

- NIC 27 Estados Financieros Separados revisado (emitido en Mayo de 2011) – La norma revisada ahora solamente trata con los requerimientos de los estados financieros separados, el cual había sido llevado anteriormente como NIC 27 Estados Financieros Consolidados y Separados. La norma principalmente requiere que cuando una entidad prepare estados financieros separados, inversiones en subsidiarias, asociadas, y negocio en conjunto sean contabilizadas al costo, o de acuerdo a la NIIF 9 Instrumentos Financieros / NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. También trata con el reconocimiento de dividendos, ciertas reorganizaciones e incluye un número de revelaciones. A la fecha en que se informa, estas enmiendas no ha tenido impacto en los estados financieros de la Compañía.
- Enmiendas a la NIIF 7 titulado *Revelaciones – Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros* (emitidos en diciembre de 2011) – Las enmiendas permiten al inversor conocer las diferencias en los requerimientos de presentación de compensación de las NIIF y US GAAP e introduce nuevas revelaciones para brindar mejor información en como las entidades mitigan el riesgo de crédito, incluyendo a los relacionados a colaterales pignorados o recibidos. Estos son adoptados retrospectivamente. Como la Compañía no ha tenido contrato de compensación, la aplicación de las enmiendas no han tenido un efecto material en los estados financieros.
- NIIF 10 *Estados Financieros Consolidados* (emitido en mayo de 2011 y enmendado en junio de 2012) – La nueva norma reemplaza todo sobre la guía en control y consolidación en la NIC 27 *Estados Financieros Consolidados y Separados* y SIC-12 *Consolidación – Entidades de Propósitos Especiales*. El principio básico que una entidad consolidada presente una matriz y sus subsidiarias como si fueran una entidad económica única se mantiene sin cambios, al igual que los procedimientos de consolidación. La NIIF 10 introduce un modelo único de consolidación que identifica control como la base de consolidación para todos los tipos de entidades, donde el control se basa en determinar si el inversor mantiene poder sobre la participada, la exposición y derechos a los rendimientos variables procedentes de su relación con la participada y la habilidad de usar este poder sobre la participada para afectar los montos de sus retornos. La nueva norma también incluye guías en la participación y derechos de protección y de relación agente y principal. La adopción de la nueva norma no tiene un efecto material en estos estados financieros, ya que este se trata de un estado financiero separado.

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
Notas a los estados financieros  
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014

**2. RESUMEN DE POLÍTICAS SIGNIFICATIVAS DE CONTABILIDAD  
(CONTINUACIÓN)**

**c. Adopción de pronunciamientos nuevos y revisados (continuación)**

- NIIF 11 *Acuerdos Conjuntos* (emitido en mayo de 2011 y enmendado en junio de 2012) – La nueva norma (que reemplaza la NIC 31 *Participaciones en Negocios en Conjunto y SIC-13 Entidad Controladas Conjuntamente – Contribuciones No Monetarias de los Participantes*) requiere que las partes en un acuerdo conjunto determinen el tipo de acuerdo conjunto mediante la evaluación de sus derechos y obligaciones, y entonces contabilice estos derechos y obligaciones de acuerdo con el tipo de acuerdo conjunto. Los acuerdos conjuntos son aquellas operaciones en conjunto o negocio en conjunto:
  - En una operación conjunta, las partes tienen derechos sobre los activos y obligaciones por los pasivos relacionados al acuerdo. Los operadores conjuntos reconocen sus activos, pasivos, ingresos y gastos en relación a sus intereses en la operación conjunta.
  - En un negocio en conjunto, las partes tienen derechos sobre el activo neto del acuerdo. Un participante aplica el método de participación de contabilización de sus inversiones en un negocio en conjunto de acuerdo a la NIC 28 *Inversiones en Asociadas y Negocio en Conjunto* (2011). A diferencia bajo la NIC 31, el uso de “consolidación proporcional” no está permitido.

Los efectos de la NIIF 11 en el estado financiero de la Compañía es inmaterial debido que la Compañía no ha tenido este tipo de transacciones.

- NIIF 12 *Revelaciones de Intereses en Otras Entidades* (emitidas en mayo de 2011 y enmendadas en junio de 2012) – La nueva norma combina y reemplaza los requerimientos de revelación de subsidiarias, acuerdos conjunto, asociadas y entidades estructuradas no consolidadas. Requiere revelaciones amplias de la información que permita a los usuarios de estados financieros evaluar la naturaleza de, y los riesgos asociados con, intereses en otras entidades y los efectos de estos intereses en la situación financiera de la Compañía, desempeño financiero y flujos de efectivo. Esta adopción no ha tenido efectos materiales en los estados financieros de la Compañía.
- NIIF 13 *Medición del Valor Razonable* (emitido en mayo de 2011) – La nueva norma define el valor razonable y requiere revelaciones acerca de la medición del valor razonable. La NIIF 13 aplica cuando otras normas requieren o permiten las mediciones del valor razonable. Esta norma no introduce ningún nuevo requerimiento para medir un activo o un pasivo al valor razonable, ni cambian lo que se mide al valor razonable según NIIF, ni trata como presentar cambios en el valor razonable. Los nuevos requerimientos han sido adoptados prospectivamente. Adicionalmente hay provisiones específicas transicionales que fueron dadas a entidades de tal manera que no necesiten aplicar los requerimientos de revelación presentados en la norma en información comparativa dada para periodos anteriores la adopción inicial de la norma. Aparte de las revelaciones adicionales requeridas, la adopción de la NIIF 13 no ha tenido un efecto material en los estados financieros de la Compañía. También, de acuerdo a las disposiciones de transición provisionales, la Compañía no ha realizado alguna nueva revelación requerida por la NIIF 13 por el período comparativo 2013.

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014**

**2. RESUMEN DE POLÍTICAS SIGNIFICATIVAS DE CONTABILIDAD  
(CONTINUACIÓN)**

**c. Adopción de pronunciamientos nuevos y revisados (continuación)**

- CINIIF 20 *Costos de Desmonte en la Fase de Producción en una Mina en Cielo Abierto* (emitida en octubre de 2011) – La interpretación brinda una guía en la contabilización de los costos de eliminación de desechos (desmantelar) en la fase de producción de una mina a cielo abierto. Tales costos deben ser reconocidos como un activo si estos generan un beneficio de un mejor acceso a un componente identificable de un yacimiento, este sea probable que los beneficios fluirán a la entidad y los costos sean medibles confiablemente. Los costos de desmonte capitalizados son amortizados sobre la vida útil del componente identificado. En la transición, los costos de desmonte existentes deben ser dadas de baja a utilidades retenidas, al menos que sean atribuibles a un componente identificable de un yacimiento. La CINIIF 20 no ha tenido un efecto en los estados financieros de la Compañía, debido que la Compañía no realiza este tipo de actividad.
- NIC 19 *Beneficios a Empleados* revisado (emitidos en junio de 2011) – las enmiendas claves incluyen eliminación del “método de la banda de fluctuación”, modificación en la contabilidad de beneficios por finalización y mejora los requerimientos del reconocimiento, presentación y revelaciones de los planes de beneficios definidos. Las enmiendas han sido adoptadas retrospectivamente de acuerdo a la NIC 8 (excepto por los cambios en el valor en libros de los activos que incluyen costos de beneficios a empleados con valor en libros). Esta enmienda no ha tenido un efecto en los estados financieros de la Compañía.

**d. Pronunciamientos nuevos y revisados en emisión pero aún no efectivas**

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 2014, por lo tanto no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros. Las mismas se detallan a continuación:

**NIIF 9 Instrumentos Financieros**

La NIIF 9, emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. Es la primera fase del IASB para reemplazar la NIC 39. La NIIF 9 fue modificada en octubre de 2010 para incluir los requerimientos para la clasificación y medición de los pasivos financieros y su baja.

Esta norma es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2015.

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014**

**2. RESUMEN DE POLÍTICAS SIGNIFICATIVAS DE CONTABILIDAD  
(CONTINUACIÓN)**

**d. Pronunciamientos nuevos y revisados en emisión pero aún no efectivas (continuación)**

**Entidades de Inversión (Enmiendas a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27)**

Las enmiendas establecen una excepción al requisito de consolidación para entidades que cumplen con la definición de entidad de inversión bajo la NIIF 10. La excepción a la consolidación requiere que las entidades de inversión reconozcan las subsidiarias a valor razonable en el estado de resultados.

Las enmiendas consecuentes han sido realizadas a la NIIF 12 y NIC 27 para introducir nuevas revelaciones sobre los requerimientos por las entidades de inversión.

Esta norma es efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2014.

**Enmiendas a la NIC 32 Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros**

Las enmiendas a la NIC 32 aclaran situaciones existentes de aplicación relacionadas a los requerimientos de compensación de activos y pasivos financieros. Específicamente, las enmiendas aclaran el significado de “actualmente cuenta con un derecho legal de compensación” y la “realización simultánea y liquidación”.

Esta norma es efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2014.

**CINIIF 21 Gravámenes**

La fecha de adopción para esta interpretación es 1 de enero de 2014. Establece el tratamiento contable de los gravámenes que se contabilizan de conformidad con la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes, teniendo en consideración: el suceso que genera la obligación, la expectativa de pago, la hipótesis de negocio en marcha y los criterios de reconocimiento y medición establecidos para los pasivos de esta naturaleza.

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

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014**

**2. RESUMEN DE POLÍTICAS SIGNIFICATIVAS DE CONTABILIDAD (CONTINUACIÓN)**

**e. 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.

**f. Efectivo**

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

**g. Cuentas por cobrar**

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

**h. Mobiliario, maquinaria y equipos, neto**

Mobiliario, maquinaria 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 5 años y equipo de oficina, 3 años, maquinaria y equipo de infraestructura 15 años, equipo rodante 5 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.

**i. 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.

**j. Costos de construcción en proceso**

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

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
Notas a los estados financieros  
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014

**2. RESUMEN DE POLÍTICAS SIGNIFICATIVAS DE CONTABILIDAD  
(CONTINUACIÓN)**

**k. 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.

**l. 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.

**m. Adelantos recibidos de clientes**

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

**n. 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.

**o. 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.

**p. Impuesto**

El activo o pasivo de impuesto corriente para el período corriente y el pasado están calculados con base en 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 año terminado el 30 de septiembre de 2014**

**3. EFECTIVO**

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

	2014	2013
Cuenta corriente	B/. 780,073	B/. 945,722

La compañía mantiene un monto de B/. 77,697 como efectivo restringido para el pago de los intereses de los bonohabientes.

**4. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES**

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

	2014	2013
Cuentas por cobrar - clientes	B/. 33,796	B/. 1,118

**5. SALDOS Y TRANSACCIONES ENTRE PARTES RELACIONADAS**

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

	2014	2013
<u>Efectivo</u>		
MMG Bank Corp.	B/. 702,376	B/. 113,817
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Emaphy Properties, S.A.	B/. 61,898	B/. -
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Morgan & Morgan	B/. 548,504	B/. 6,402,117
<u>Adelantos de clientes:</u>		
MMG Bank Corp.	B/. -	B/. 2,575,793
<u>Ingresos por Alquileres:</u>		
Morgan & Morgan	B/. 1,812,509	B/. -
MMG Bank Corp.	82,800	-
	B/. 1,895,309	B/. -

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

Las tarifas por metro cuadrado con partes relacionadas fueron establecidas de acuerdo con los precios del mercado actual.

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014**

**6. GASTOS PAGADOS POR ADELANTADO Y OTROS ACTIVOS**

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
ITBMS pagado por adelantado	B/. 30,778	B/. 163,868
Seguro pagado por anticipado	5,112	12,231
Impuesto sobre la renta estimado	2,730	2,730
Impuesto de inmueble anticipado	2,294	-
	<u>B/. 40,914</u>	<u>B/. 178,829</u>

**7. MOBILIARIO, MAQUINARIA Y EQUIPO, NETO**

	<u>Mobiliario y equipo</u>	<u>Maquinaria y equipo</u>	<u>Total</u>
Al 1 de octubre de 2013	B/. 12,814	B/. -	B/. 12,814
Adiciones	49,559	-	49,559
Reclasificaciones	-	6,145,850	6,145,850
Al 30 de septiembre de 2014	<u>62,373</u>	<u>6,145,850</u>	<u>6,208,223</u>
<b>Depreciación acumulada</b>			
Al 1 de octubre de 2013	(3,322)	-	(3,322)
Aumentos	(7,806)	(329,094)	(336,900)
Al 30 de septiembre de 2014	<u>(11,128)</u>	<u>(329,094)</u>	<u>(340,222)</u>
<b>Valor contable</b>			
Al 30 de septiembre de 2014	<u>B/. 51,245</u>	<u>B/. 5,816,756</u>	<u>B/. 5,868,001</u>

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014**

**7. MOBILIARIO, MAQUINARIA Y EQUIPO, NETO (CONTINUACION)**

	<u>Mobiliario y equipo</u>	<u>Maquinaria y equipo</u>	<u>Total</u>
Al 1 de octubre de 2012	B/. 4,020	B/. -	B/. 4,020
Adiciones	<u>8,794</u>	<u>-</u>	<u>8,794</u>
Al 30 de septiembre de 2013	<u>12,814</u>	<u>-</u>	<u>12,814</u>
<b>Depreciación acumulada</b>			
Al 1 de octubre de 2012	(1,732)	-	(1,732)
Aumentos	<u>(1,590)</u>	<u>-</u>	<u>(1,590)</u>
Al 30 de septiembre de 2013	<u>(3,322)</u>	<u>-</u>	<u>(3,322)</u>
<b>Valor contable</b>			
Al 30 de septiembre de 2013	<u>B/. 9,492</u>	<u>B/. -</u>	<u>B/. 9,492</u>

**8. PROPIEDAD DE INVERSIÓN**

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
Al 1 de octubre de 2013	B/. 12,307,568	B/. 3,304,000	B/. -	B/. 15,611,568
Retiros	(646,459)	(4,404,964)	-	(5,051,423)
Reclasificaciones	<u>-</u>	<u>56,171,211</u>	<u>861,164</u>	<u>57,032,375</u>
Al 30 de septiembre de 2014	<u>11,661,109</u>	<u>55,070,247</u>	<u>861,164</u>	<u>67,592,520</u>
<b>Más</b>				
Cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión	<u>-</u>	<u>21,356,057</u>	<u>-</u>	<u>21,356,057</u>
<b>Valor contable</b>				
Al 30 de septiembre de 2014	<u>B/. 11,661,109</u>	<u>B/. 76,426,304</u>	<u>B/. 861,164</u>	<u>B/. 88,948,577</u>

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014**

**8. PROPIEDAD DE INVERSIÓN (CONTINUACIÓN)**

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Total</u>
Al 01 de octubre de 2012	B/. 1,538,446	B/. -	B/. 1,538,446
Adiciones	-	-	-
Reclasificaciones	<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>B/. 12,307,568</u>	<u>B/. 3,304,000</u>	<u>B/. 15,611,568</u>

En Enero 2014, se completó la construcción del edificio MMG Tower, proyecto desarrollado en la finca 242953, propiedad ubicada en Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, Panamá, cuyo valor razonable se determinó con base en avalúo realizado por la firma Panamericana de Avalúos, S.A., en Julio del 2013 y posteriormente se actualizó mediante certificación extendida en Julio 2014. El avalúo indica que el valor de venta rápida estimada es de B/.94,000,000.

El valor de la propiedad de B/.94,000,000, según avalúo está compuesto de la siguiente forma: valor del terreno por B/.12,307,568 a valor razonable y valor del edificio que al concluirse la construcción se actualizó su valor razonable a B/.81,692,432.

Posterior a la culminación de la construcción al edificio se han realizado mejoras a la propiedad, algunas ya completadas y otras se encuentran en proceso.

Mediante escritura pública No. 27462 con fecha 22 de septiembre de 2014, Green Tower Properties, Inc. realizo la venta de dos fincas al MMG Bank Corporation, una compañía relacionada por valor de B/.4,628,070. El valor en libros de las fincas vendidas en libros al momento de la venta fue de B/.5,051,423 lo cual generó una pérdida en la venta de las fincas de B/.423,353.

Al 30 de septiembre de 2014 y luego de la venta de las fincas, el valor razonable de la propiedad de inversión resulta de la siguiente manera: Terreno B/.11,661,109 y Edificio B/.77,287,468.

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014**

**9. COSTOS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Al costo</b>		
Al 1 de octubre	B/. 60,692,244	B/. 44,949,266
Adiciones	3,215,885	19,880,843
Reclasificación	<u>(63,215,054)</u>	<u>(4,137,865)</u>
Al 30 de septiembre	<u>693,075</u>	<u>60,692,244</u>
<b>Valor contable</b>		
Al 30 de septiembre	<u>B/. 693,075</u>	<u>B/. 60,692,244</u>

**10. PRÉSTAMO BANCARIO Y BONOS POR PAGAR**

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
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 FECI. La tasa de interés no será en ningún caso inferior al 5% por año. Pagado en Febrero 2014.	<u>B/. -</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., el proyecto está ubicado en Paseo del Mar Costa del Este, Corregimiento de Juan Díaz
- 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).
- d) En Febrero 2014, se canceló préstamo interino de construcción y se efectuó 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, este préstamo fue cancelado con los fondos adquiridos de la colocación pública de bonos inmobiliarios.

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014**

**10. PRÉSTAMO BANCARIO Y BONOS POR PAGAR (CONTINUACIÓN)**

**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. El plazo para el pago a Capital es de siete (7) años, con un periodo de gracia de (24) meses a partir de la fecha de emisión de los bonos.

Green Tower Properties Inc., garantiza las obligaciones derivadas de los bonos mediante instrumento de Fideicomiso con fecha 29 de Noviembre del 2013, suscrito entre Green Tower Properties, Inc. en calidad de Fideicomitente y Global Financial Funds Corp., en calidad de Fiduciario.

**11. CAPITAL EN ACCIONES**

	2014	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
	B/. 12,000,000	B/. 12,000,000

**12. INGRESOS POR CAMBIO EN EL VALOR RAZONABLE DE PROPIEDAD DE INVERSIÓN**

Los ingresos por B/. 21,356,057 resultan de la diferencia entre el valor razonable del edificio y mejoras, según avalúo de Panamericana de Avalúos, S.A. (ver nota 8) por B/.77,287,468 y el valor del costo de la construcción y mejoras del edificio por B/. 55,931,411.

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014**

**13. GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS**

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Pérdida en venta de activo	B/. 423,353	B/. -
Certificaciones y registro público	349,663	11,099
Honorarios profesionales	331,388	153,712
Comisiones por emisión de bonos	227,563	-
Reparación y mantenimiento	217,024	22,483
Impuestos	157,485	13,890
Electricidad	114,829	142,247
Seguros	51,660	19,165
Aseo y limpieza	35,920	8,904
Suscripciones	33,075	-
Publicidad	22,298	4,360
Combustible y lubricantes	19,345	1,764
Incentivos	9,715	-
Misceláneos	5,612	-
Atenciones	5,410	2,753
Útiles de oficina	5,408	1,832
Consumo de agua	4,008	2,877
Courier	3,548	1,504
Materiales y accesorios de cómputo	2,646	514
Papelería e imprenta, fotocopias	1,487	19
Teléfono	1,283	354
Transporte	523	2,809
Viajes	490	717
Viáticos	436	387
	<u>B/. 2,024,169</u>	<u>B/. 391,390</u>

**14. 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 2014.

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 2011y siguientes a 25%.

La ley establece que los contribuyentes con ingresos gravables mayores a B/.1,500,000, pagarán el impuesto sobre la renta sobre el monto que resulte mayor entre:

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014**

**14. IMPUESTO SOBRE LA RENTA (CONTINUACIÓN)**

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

Los contribuyentes podrán solicitar a la Dirección General de Ingresos la no aplicación del Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta (CAIR) para la determinación del impuesto a pagar siempre y cuando:

- a. El contribuyente al momento de realizar el Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta, determinare que incurrirá en pérdida.
- b. Si al momento de realizar el Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta para la determinación del impuesto sobre la renta, produce una tasa efectiva de impuesto sobre la renta que exceda el 25%.

En vista que al cierre del año 2014, la empresa refleja una pérdida fiscal, se estará solicitando la no aplicación del cálculo alterno del impuesto sobre la renta (CAIR), ante las autoridades competentes.

Al 30 de septiembre de 2013, los ingresos gravables no superaron B/.1,500,000 por lo que la empresa utilizó el método tradicional el cual resultó en una pérdida fiscal y por ende no generó impuesto sobre la renta.

A continuación se presenta la conciliación de la ganancia financiera con los resultados fiscales:

	2014	2013
Ganancia (pérdida) financiera	B/. 18,881,331	B/. 9,954,008
Menos:		
Depreciación del edificio por método del costo	(1,515,510)	(82,600)
Ingresos exentos	(2,303)	-
Cambio valor razonable de la propiedad de inversión	(21,356,057)	(9,935,257)
Sub- total	(3,992,539)	(63,849)
Más:		
Pérdida venta inmueble	423,353	-
Impuesto venta inmueble	138,845	-
Gastos exentos	5,030	-
Gastos no deducibles	29,294	-
Pérdida fiscal	B/. (3,396,017)	B/. (63,849)
Renta neta gravable	B/. -	B/. -
Impuesto sobre la renta 25%	B/. -	B/. -



**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014**

**14. IMPUESTO SOBRE LA RENTA (CONTINUACIÓN)**

El cálculo del impuesto sobre la renta bajo el método alterno sería de la manera siguiente:

	2014	2013
Renta neta gravable para el método alternativo del impuesto sobre la renta (CAIR).	B/. 134,916	B/. -
Impuesto sobre la renta según método alterno	B/. 33,729	B/. -

**15. 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.

**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.



NOTARÍA PÚBLICA QUINTA  
Circuito Notarial de Panamá  
REPÚBLICA DE PANAMÁ

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

-----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 (2014), ante mí Licenciado JORGE ELIEZER GANTES SINGH, Notario Público Quinto Primer Suplente del Circuito de Panamá, portador de la cédula de identidad personal número ocho quinientos nueve novecientos ochenta y cinco (8-509-985). 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 **JORGE MORGAN**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho doscientos cincuenta y nueve cuatrocientos ochenta y nueve (8-259-489), 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:-----



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

-- a. Que hemos revisado los Estados Financieros Anuales correspondientes al **AÑO FISCAL DE 2014.**-----

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

c. Que a nuestro juicio, los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **GREEN TOWER PROPERTIES INC.,** para el período correspondiente al año fiscal del primero (1) de octubre de dos mil doce (2013) al treinta (30) de septiembre de dos mil trece (2014). -----

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

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

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

d. 3. Hemos evaluado la efectividad de los controles internos de **GREEN TOWER PROPERTIES INC.,** dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de



NOTARÍA PÚBLICA QUINTA  
Circuito Notarial de Panamá  
REPÚBLICA DE PANAMÁ

1. los Estados Financieros.-----

2. ----- d. 4. Hemos presentado en los Estados Financieros nuestras  
3. conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las  
4. evaluaciones efectuadas a esa fecha.-----

5. ----- e. Que hemos revelado a los auditores de **GREEN**  
6. **TOWER PROPERTIES INC.**, lo siguiente:-----

7. ----- e.1 Todas las deficiencias significativas que  
8. surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que  
9. puedan afectar negativamente la capacidad de **GREEN TOWER PROPERTIES**  
10. **INC.**, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a  
11. los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos. -----

12. -----e.2. Cualquier fraude, de importancia o  
13. no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol  
14. significativo en la ejecución de los controles internos de **GREEN TOWER**  
15. **PROPERTIES INC.**-----f. Que hemos revelado a

16. los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los  
17. controles internos de **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**, o cualesquiera  
18. otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con  
19. posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de  
20. acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia  
21. dentro de la empresa.----- Esta

22. declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del  
23. Mercado de Valores.-----

24. --Leída como les fue esta declaración a los comparecientes en presencia de los  
25. Testigos Instrumentales, **MAYLA CASTRELLON DE BOCANEGRA**, mujer,  
26. portadora de la cédula de identidad personal número cinco- doce- mil  
27.  
28.  
29.  
30.

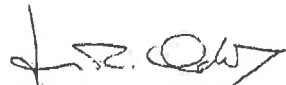
NOTARIA EN  
PANAMA

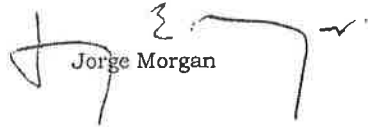


- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.
- 21.
- 22.
- 23.
- 24.
- 25.
- 26.
- 27.
- 28.
- 29.
- 30.

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

  
Diana Morgan Boyd

  
Luis Roberto Vallee

  
Jorge Morgan

  
Marlon Elias Salinas Mendives

  
Mayla Castellón De Bocanegra

  
Lc. Jorge E. Gantes S.  
Notario Público Quinto



Panamá, 14 de octubre de 2014.

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

**Referencia: Fideicomiso de Garantía (GTIA-132-13)**  
**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 30 de septiembre de 2014, los **BONOS** emitidos y en circulación por el Emisor ascienden a la suma de Cincuenta y cinco millones de Dólares con 00/100 (US\$55,000,000.00), y forman parte de dicho fideicomiso los siguientes bienes y garantías.

1. Cuentas de Depósitos en Global Bank Corp.:

Nombre de la cuenta	Monto
Cuenta de Concentración	<b>\$790.56</b>
Cuenta de Reserva	<b>\$75,766.72</b>
Cuenta para el Servicio de la Deuda	<b>\$1,139.79</b>

1. Primera hipoteca y anticresis a favor del Fiduciario hasta por la suma de US\$55,000,000.00, sobre la finca #242953 de propiedad de MMG TOWER; aquellas fincas, una vez inscritas la MMG Tower al régimen de propiedad horizontal, sean necesarias para cumplir con la cobertura inmobiliaria y todas las mejoras de carácter temporal o permanente, presente o que en el futuro se introduzcan o construyan sobre las Fincas Hipotecadas, según se detalla en al Escritura Pública No. 1385 de 16 de Enero de 2014.
2. Contrato de cesión sobre: Derechos Presentes (i) cánones de arrendamiento derivado de los Contratos de Arrendamiento y cualquier suma de dinero derivado de del mismo; (ii) cualesquiera suma de dinero producto de las pólizas de seguro y todas las cuentas por cobrar y los derechos legales de surjan en relación con las pólizas de seguros y los Derechos Futuros: (i) las sumas de dinero correspondiente a

los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento suscritos con posterioridad al Contrato de Cesión; (ii) las sumas de dinero derivadas de los Contratos de Compraventa; (iii) cualesquiera sumas de dinero producto de las pólizas de seguro que sean contratadas con posterioridad al Contrato de Cesión, y todas las cuentas por cobrar y los derechos legales que surjan en relación con dichas pólizas de seguro.

3. Notificación de los Derechos cedidos sobre los arrendamientos de Morgan & Morgan, MMG Bank Corporation, Credit Suisse Asesoría (Panama), S.A., Hansergut, S.A., UBS Asesores, S.A. y MSD Central America Services, S de R.L., Julius Baer Investments (Panamá), S.A., Compass Group Investments Advisors.

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,  
**GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**



Yuriko Uno  
Gerente de Fideicomisos – Operaciones



Dayana Vega  
VPA de Fideicomiso

Panamá, 30 de Septiembre de 2014.

Señores  
**Bolsa de Valores de Panamá**  
Ciudad.-

**Ref.: Cobertura del Servicio de la Deuda**

Estimados señores:

Por este medio **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**, en su condición de Fiduciario de acuerdo al Contrato de Fideicomiso con fecha del 29 de noviembre de 2013 celebrado con **GREEN TOWER PROPERTIES, INC.** como Fideicomitente, para la emisión pública de bonos corporativos por **US\$55,000,000.00**, certificamos conforme a lo dispuesto en la sección 4.5 (b) Cobertura de Servicio de la Deuda, numeral (iii), que el saldo de la Cuenta de Reserva, debe ser igual o mayor a uno punto veinticinco (1.25) veces el monto de intereses y/o capital que deberá pagar el Fideicomitente en las dos (2) siguientes Fechas de Pago de Intereses calculado sobre el saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación por lo que se encuentra cubierta al día de hoy 30 de Septiembre.

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,  
**GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**



Dayana Vega  
VPA de Fideicomiso