

GREEN TOWER PROPIERTIES INC.

RUC: 699126-1-468330 DV. 17



Panamá 29 mayo 2014

Bolsa de Valores de Panama

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

1. Formulario IN-T (Informe de trimestre 31 Marzo 2014).
2. Estados Financieros al 31 Marzo 2014.
3. Certificación del Fiduciario

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

Atentamente,

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

Juan Tejeira Levy

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

**REPUBLICA DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES****FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACION
TRIMESTRAL**Trimestre terminado al 31 de marzo de 2014RAZON SOCIAL DEL EMISOR: **GREEN TOWER PROPERTIES INC**

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

VALORES QUE HA REGISTRADO:	BONOS INMOBILIARIOS
SERIE:	"A"
FECHA DE OFERTA:	23 de diciembre de 2013
MONTO EMITIDO DE LA SERIE:	Cincuenta y Cinco Millones de Dólares (US\$55.000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
MONTO COLOCALADO DE LA SERIE:	Cincuenta y Tres Millones Setecientos Sesenta Mil Dólares (US\$53.760,000.00)
FECHA DE VENCIMIENTO:	23 de diciembre de 2020

NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR:	(507) 208-7017 / (507) 265-7700
DIRECCION DEL EMISOR:	MMG Tower, Ave. Paseo del Mar Urbanización Costa del Este, Apartado Postal 0832-00232, Panamá, República de Panamá
PERSONA DE CONTACTO	DIANA MORGAN BOYD
DIRECCION DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:	diana.morgan@morimor.com

dm

I PARTE**I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS****A. Liquidez**

Para el trimestre al 31 marzo 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\$101,782,095 al 31 de marzo de 2014 debido principalmente al incremento de US\$16,946,054 en la propiedad de inversión y a los US\$ 6,059,427 de mobiliario, maquinaria y equipos.

El principal activo del Emisor constituyó el rubro de propiedad de inversión que asciende a US\$93,249,866 al 31 de marzo de 2014 o 92% del total de activos a dicha fecha.

El índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) del Emisor es de 8.38 veces al 31 de marzo 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\$479,727 al 31 de marzo de 2014, cuando para el cierre a septiembre 2013 era por US\$945,722.

B. Recursos de Capital

El total de pasivos, que al 31 de marzo de 2014 era de US\$59,919,165 que financió el 59% de los activos del Emisor, mientras que el patrimonio US\$41,862,930 financió el 41% 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 1.43 veces al 31 de marzo 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 31 de marzo de 2014. Igualmente para el periodo presentó un incremento en los pasivos a largo plazo, específicamente los bonos por pagar a largo plazo, que pasaron de US\$0.00 al 30 de septiembre de 2013 a US\$55,000,000 al 31 de marzo de 2014.

El patrimonio por US\$41,862,930 al 31 de marzo 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\$134,768 al corte del 31 marzo de 2013 a \$22,437,219 al corte del 31 de marzo de 2014, producto de alquileres por \$1,094,169 para el periodo sumado a un importante cambio en el valor razonable de propiedad de inversión de \$21,342,220.

Los gastos del emisor están dados principalmente por comisiones de US\$227,563 para el periodo al 31 de marzo de 2014 como de gastos de honorarios profesionales por US\$210,033 para el periodo. En total los gastos generales y administrativos al corte del 31 de marzo 2014 fueron por un total de US\$939,239 aumentando considerablemente frente a los gastos mínimos por US\$12,422 que evidenciaba a marzo de 2013 cuando todavía se encontraba el proyecto en proceso de construcción.

Para el periodo al 31 de marzo de 2014, el Emisor presenta un aumento en su ganancia por US\$19,972,842 contrario a las ganancias reflejadas para el corte al 31 de marzo de 2013 por \$90,794.

D. Análisis de perspectivas

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

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

II. HECHOS O CAMBIOS DE IMPORTANCIA**A. Contratos de Arrendamiento**

Al cierre del trimestre terminado el 31 de marzo de 2014, seis (6) compañías presentan contratos de arrendamientos para espacio en MMG Tower, la mayoría de ellos ya con presencia física en el edificio.

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

Las compañías que ya presentan contratos son las siguientes:

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

**II PARTE
RESUMEN FINANCIERO**

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Trimestre al 31 marzo de 2014	Trimestre al 31 marzo de 2013
Ventas o Ingresos Totales	22,437,219	134,768
Margen Operativo	89%	90%
Gastos Generales y Administrativos	939,239	12,422
Utilidad o Pérdida Neta	19,972,842	90,794
Acciones emitidas y en circulación	120,000	10,000
Utilidad o Pérdida por Acción	186.44	9.08
Depreciación y Amortización	107,806	770
Utilidades o pérdidas no recurrentes	0	0

BALANCE GENERAL	Trimestre al 31 marzo de 2014	Año fiscal terminado septiembre 2013
Activo Circulante	2,440,482	1,317,585
Activos Totales	101,782,095	77,853,717
Pasivo Circulante	291,095	1,173,619
Deuda a Largo Plazo	55,000,000	45,612,100
Acciones Preferidas	0	0
Capital Pagado	12,000,000	12,000,000
Utilidades Retenidas	29,862,930	9,890,088
Patrimonio Total	41,862,930	21,890,088
RAZONES FINANCIERAS:		
Deuda Fin / Patrimonio	1.31	2.08
Deuda Total / Capital Pagado	4.99	4.65
Deuda Total/Patrimonio	1.43	2.55
Capital de Trabajo	2,149,387	143,968
Razón Corriente	8.38	1.12

**III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS**

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

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

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

**V PARTE
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

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

**VI PARTE
DIVULGACIÓN**

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

FIRMA(S)


Diana Morgan Boyd
Apoderada

DM

GREEN TOWER PROPERTIES, INC

Informe del Contador y Estados Financieros
31 de marzo de 2014 (No Auditados)

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

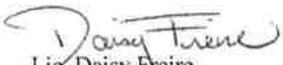
INFORME DEL CONTADOR

Señores

BOLSA DE VALORES DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES
Ciudad

Hemos revisado el balance general al 31 de marzo de 2014, de Green Tower Properties, Inc. (el Emisor), y los respectivos: estado de situación financiera, estado resultados, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo para el mismo periodo.

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


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

12 de mayo de 2014
Panamá, República de Panamá

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

Contenido

	<u>Página</u>
Estado de situación financiera	1
Estado de resultados	2
Estado de cambios en el patrimonio.....	3
Estado de flujos de efectivo.....	4
Notas a los estados financieros	
1. Información general	5
2. Resumen de políticas significativas de contabilidad.....	5
3. Efectivo	11
4. Cuentas por cobrar clientes	11
5. Saldos y transacciones entre partes relacionadas	11
6. Gastos pagados por adelantados.....	12
7. Mobiliario, maquinaria y equipos, neto	13
8. Propiedad de Inversión	14
9. Costo de construcción en proceso	15
10. Préstamo bancario y Bonos por Pagar.....	16
11. Capital en acciones	17
12. Ingresos, Cambio en el valor razonable de propiedad de inversión	17
13. Gastos generales y administrativos.....	18
14. Impuesto sobre la renta.....	19
15. Administración del riesgo de instrumentos financieros	19

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

Estado de situación financiera

	Notas	31 de marzo 2014	30 de Septiembre 2013
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	3	B/. 479,727	B/. 945,722
Cuentas por cobrar - clientes	4	4,696	1,118
Cuentas por cobrar - relacionadas	5	1,694,143	-
Adelanto a proveedores		110,153	191,916
Gastos pagados por adelantado	6	151,763	178,829
		<u>2,440,482</u>	<u>1,317,585</u>
Activo no corriente			
Mobiliario, maquinaria y equipos, neto	7	6,068,919	9,492
Propiedad de inversión	8	93,249,866	15,611,568
Costos de construcción en proceso	9	-	60,692,244
Depósitos de garantía		22,828	22,828
		<u>99,341,613</u>	<u>76,336,132</u>
Total de activos		B/. 101,782,095	B/. 77,653,717
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuenta por pagar proveedores		B/. 291,095	B/. 1,173,619
Impuesto sobre la renta	13	-	-
		<u>291,095</u>	<u>1,173,619</u>
Pasivo no corriente			
Préstamos bancarios por pagar	10	-	45,612,100
Bonos por pagar	10	55,000,000	-
Cuenta por pagar - partes relacionadas	5	-	6,402,117
Adelantos recibidos de clientes	5	4,628,070	2,575,793
		<u>59,628,070</u>	<u>54,590,010</u>
Patrimonio			
Acciones comunes	11	12,000,000	12,000,000
Ganancia (déficit) acumulado		29,862,930	9,890,088
Total patrimonio		<u>41,862,930</u>	<u>21,890,088</u>
Total pasivos y patrimonio		B/. 101,782,095	B/. 77,653,717

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

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

**Estado de resultados
Por los seis meses terminados el 31 de marzo de 2014**

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Alquileres	5	B/. 1,094,169	B/. 134,768
Cambio en el valor razonable de propiedad de inversión	12	21,342,220	-
Otros ingresos		830	-
Ganancia bruta		22,437,219	134,768
Gastos generales y administrativos	13	939,239	12,422
Depreciación		107,806	770
Intereses y gastos bancarios		1,417,332	517
Ganancia (pérdida) antes del impuesto sobre la renta		19,972,842	121,059
Impuesto sobre la renta	14	-	(30,265)
Ganancia (pérdida) del periodo		B/. 19,972,842	B/. 90,794

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

D.F.

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

**Estado de cambios en el patrimonio
Por los seis meses terminados al 31 de marzo de 2014**

(En balboas)

	Capital en acciones	Suscripciones por cobrar	Ganancias (déficit) acumuladas	Total patrimonio
Saldo al 30 de septiembre de 2012	B/. 10,000	B/. (10,000)	B/. (63,920)	B/. (63,920)
Ganancia del periodo			90,794	90,794
Saldo al 31 de marzo de 2013	B/. 10,000	B/. (10,000)	B/. 26,874	B/. 26,874
Saldo al 30 de septiembre de 2013	B/. 12,000,000	B/. -	B/. 9,890,088	B/. 21,890,088
Ganancia del periodo	-	-	19,972,842	19,972,842
Saldo al 31 de marzo de 2014	B/. 12,000,000	B/. -	B/. 29,862,930	B/. 41,862,930

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

DF

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

**Estado de flujos de efectivo
Por los seis meses terminados al 31 de marzo de 2014**

	2014	2013
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Ganancia (pérdida) del año	B/. 19,972,842	B/. 90,794
Ajuste para conciliar la ganancia (pérdida) del año con el efectivo neto de las actividades de operación:		
Otros ingresos producto de revaluación de propiedades de inversión	(21,342,220)	-
Depreciación	107,806	770
Resultado de las operaciones antes de cambios en el capital de trabajo:	(1,261,572)	91,564
Cuenta por pagar proveedores	(882,524)	409,590
Gastos pagados por adelantado	27,066	(137,604)
Depósitos de garantía	-	(16,422)
Cuentas por Cobrar parte relacionada	(1,694,143)	(2,160,890)
Cuentas por Cobrar clientes	(3,578)	-
Adelanto a proveedores	81,763	(25,527)
Impuesto sobre la renta	-	30,265
Flujo de efectivo (utilizado en) proveniente de las actividades de operación	(3,732,988)	(1,809,024)
Flujos de efectivo en actividades de inversión:		
Adquisición de propiedad, mobiliario y equipos, neto	(6,167,233)	(900)
Propiedad de inversión	4,396,166	(14,520,470)
Flujos de efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(1,771,067)	(14,521,370)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Cuentas por pagar - partes relacionadas	(6,402,117)	2,747,823
Adelantos recibidos de clientes	2,052,277	1,212,004
Emisión de bonos	55,000,000	-
Préstamos recibidos	(45,612,100)	14,270,001
Flujo de efectivo proveniente de las actividades de financiamiento	5,038,060	18,229,828
Aumento neto del efectivo	(465,995)	1,899,433
Efectivo al inicio del año	945,722	601,406
Efectivo al final del año	B/. 479,727	B/. 2,500,839

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

D.F.

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

Notas a los estados financieros Por el periodo terminado al 31 de marzo de 2014

1. Información general

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

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

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

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

Los estados financieros de Green Tower Properties, Inc. por el periodo terminado el 31 de marzo de 2014, fueron autorizados para su emisión por el Comité de Auditoría y Riesgos del GMM el 12 de mayo de 2014.

2. Resumen de políticas significativas de contabilidad

Las principales políticas de contabilidad adoptadas se presentan a continuación:

(a) Declaración de cumplimiento

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

Nuevas normas, interpretaciones y modificaciones

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estos estados financieros son uniformes con aquéllas utilizadas en la preparación de los estados financieros anuales de la Compañía correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de septiembre de 2013. Las normas e interpretaciones que entraron en vigencia el 1 de octubre de 2013 no tuvieron impacto en los presentes estados financieros.

A la fecha de los estados financieros existen nuevas normas, modificaciones e interpretaciones a normas, las cuales no son efectivas para el periodo terminado el 31 de marzo de 2014, por lo tanto no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros. Las mismas se detallan a continuación:

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

**Notas a los estados financieros
Por el periodo terminado al 31 de marzo de 2014**

2. Resumen de políticas significativas de contabilidad (continuación)

(a) Declaración de cumplimiento (continuación)

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

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

**Notas a los estados financieros
Por el periodo terminado al 31 de marzo de 2014**

2. Resumen de políticas significativas de contabilidad (continuación)

(a) Declaración de cumplimiento (continuación)

<i>NIIF 10 – Estados financieros consolidados</i>	Reemplaza una porción de la NIC 27, e introduce un modelo único de control que aplica a todas las entidades incluyendo a las de cometido específico. Incluye también los aspectos contenidos en la SIC 12 – Consolidación – Entidades de cometido específico. Efectivo para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2013.
<i>NIIF 11 – Acuerdos conjuntos</i>	Reemplaza la NIC 31 y SIC 13. Elimina la opción de consolidar entidades controladas conjuntamente bajo el método de consolidación proporcional. Requiere que se utilice el método de participación. Efectivo para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2013.
<i>NIIF 12 – Información a revelar sobre participaciones en otras entidades</i>	Incluye todas las revelaciones que eran previamente requeridas en la NIC 27, 28 y 31. Adicionalmente, nuevas revelaciones han sido incluidas como requisito. Efectivo para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2013.
<i>NIIF 13 – Medición al valor razonable</i>	Establece una única fuente de orientación de las NIIF para todas las mediciones del valor razonable. Proporciona una guía sobre la forma de medir el valor razonable según las NIIF, cuando el valor razonable es requerido o permitido. Efectivo para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2013.
<i>CINIIF 20 – Costos de desmonte en la fase de producción de una mina.</i>	Esta interpretación aplica a los costos de extracción de escombros “desmonte” incurridos en la actividad minera a cielo abierto durante la fase de desarrollo de la mina. Efectivo para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2013.

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

**Notas a los estados financieros
Por el periodo terminado al 31 de marzo de 2014**

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

(a) Declaración de cumplimiento (continuación)

Mejoras a las NIIF (emitidas en mayo de 2012)

<i>NIC 1 Presentación de estados financieros</i>	Aclaración sobre los requisitos de la información comparativa
<i>NIC 16 Propiedad, planta y equipo</i>	Aclara que las piezas de repuesto importantes y el equipo de mantenimiento permanente que cumplen con las condiciones para ser clasificados como propiedad, planta y equipo no son inventarios.
<i>NIC 32 Instrumentos financieros: presentación</i>	Aclara que el efecto impositivo que resulta de la distribución a los tenedores de acciones se contabiliza de acuerdo a la NIC 12 Impuesto a las ganancias.
<i>NIC 34 Información financiera intermedia</i>	La enmienda alinea los requerimientos de revelación para los activos totales de un segmento con los pasivos totales del segmento en los estados financieros intermedios.

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

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

(b) Base de preparación / Moneda funcional

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

D.F.

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

**Notas a los estados financieros
Por el periodo terminado al 31 de marzo de 2014**

2. Resumen de políticas significativas de contabilidad (continuación)

(c) Efectivo

El efectivo comprende efectivo en banco.

(d) Cuentas por cobrar

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

(e) Mobiliario, 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 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 incurrir.

(f) Deterioro de activo

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

(g) Costos de construcción en proceso

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

(h) Propiedad de inversión

La propiedad de inversión se mide inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, la propiedad de inversión se registra a su valor razonable, que refleja las condiciones de mercado a la fecha de presentación de los estados financieros. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en el resultado del período en que se

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

**Notas a los estados financieros
Por el periodo terminado al 31 de marzo de 2014**

2. Resumen de políticas significativas de contabilidad (continuación)

producen. Los valores razonables se determinan con base en una evaluación anual realizada por un experto independiente.

(i) Cuentas por pagar

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

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

(j) Adelantos recibidos de clientes

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

(k) Préstamos bancarios

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

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

(l) Ingresos

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

Alquileres: Son reconocidos cuando se devengan.

Otros ingresos: Otros ingresos son reconocidos cuando se devengan.

(m) Impuesto

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

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

**Notas a los estados financieros
Por el periodo terminado al 31 de marzo de 2014**

3. Efectivo

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

	<u>31 de marzo de 2014</u>	<u>30 de septiembre de 2013</u>
Cuenta corriente	<u>B/. 479,727</u>	<u>B/. 945,722</u>

Al 31 de Marzo de 2014, un total de B/.264,192 del efectivo garantizan las obligaciones derivadas de los Bonos, tal y como se establece mediante el instrumento de Fideicomiso con fecha 29 de Noviembre de 2013, suscrito entre Green Tower Properties, Inc en calidad de Fideicomitente y Global Financial Funds Corp., en calidad de Fiduciario.

4. Cuentas por cobrar clientes

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

	<u>31 de marzo de 2014</u>	<u>30 de septiembre de 2013</u>
Cuenta corriente	<u>B/. 4,696</u>	<u>B/. 1,118</u>

5. Saldos y transacciones entre partes relacionadas

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

	<u>31 de marzo de 2014</u>	<u>30 de septiembre de 2013</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Emaphy Properties, S.A.	309,040	-
MMG Bank Corp.	32,130	-
Morgan & Morgan	<u>1,352,973</u>	<u>-</u>
	<u>B/. 1,694,143</u>	<u>B/. -</u>

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

**Notas a los estados financieros
Por el periodo terminado al 31 de marzo de 2014**

5. Saldos y transacciones entre partes relacionadas (continuación)

	<u>31 de marzo de 2014</u>	<u>30 de septiembre de 2013</u>
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Morgan & Morgan	B/. -	B/. 6,402,117
<u>Adelantos de clientes:</u>		
MMG Bank Corp.	B/. 4,628,070	B/. 2,575,793
	<u>31 de marzo de 2014</u>	<u>30 de septiembre de 2013</u>
<u>Ingresos por Alquileres:</u>		
MMG Bank Corp.	20,500	-
Morgan & Morgan	723,879	-
	B/. 744,379	B/. -

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

6. Gastos pagados por adelantados

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

	<u>31 de marzo de 2014</u>	<u>30 de septiembre de 2013</u>
ITBMS pagado por adelantado	B/. 136,802	B/. 163,868
Impuesto sobre la renta estimado	2,730	2,730
Seguro pagado por anticipado	12,231	12,231
	B/. 151,763	B/. 178,829

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

**Notas a los estados financieros
Por el periodo terminado al 31 de marzo de 2014**

7. Mobiliario, maquinaria y equipos, neto

	Mobiliario y Equipo de oficina	Maquinaria y Equipo	Total
Al costo			
Al 1 de octubre de 2013	12,814	-	12,814
Adiciones	750	-	750
Reclasificaciones	<u>36,829</u>	<u>6,145,850</u>	<u>6,182,679</u>
Al 31 de marzo de 2014	50,393	6,145,850	6,196,243
Depreciación acumulada			
Al 1 de octubre de 2013	(3,322)	(16,196)	(19,518)
Aumentos	<u>(2,261)</u>	<u>(105,545)</u>	<u>(107,806)</u>
Al 31 de marzo de 2014	<u>(5,583)</u>	<u>(121,741)</u>	<u>(127,324)</u>
Valor contable			
Al 31 de marzo de 2014	<u>44,810</u>	<u>6,024,109</u>	<u>6,068,919</u>

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

D.F.

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

**Notas a los estados financieros
Por el periodo terminado al 31 de marzo de 2014**

8. Propiedad de Inversión

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Mejoras en Proceso</u>	<u>Total</u>
Al 1 de octubre de 2013	12,307,568	3,304,000	-	15,611,568
Adiciones	-	1,661,647	124,866	1,786,513
Reclasificaciones	-	54,509,565	-	54,509,565
Al 31 de marzo de 2014	<u>12,307,568</u>	<u>59,475,212</u>	<u>124,866</u>	<u>71,907,646</u>
Más				
Cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión	<u>-</u>	<u>21,342,220</u>	<u>-</u>	<u>21,342,220</u>
Valor contable				
Al 31 de marzo de 2014	<u>12,307,568</u>	<u>80,817,432</u>	<u>124,866</u>	<u>93,249,866</u>

En Enero 2014, se completó la construcción del edificio, proyecto desarrollado en la finca 242953, propiedad ubicada en Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, Panamá, cuyo valor razonable se determinó en base a avalúo realizado por la firma Panamericana de Avalúos, S.A., el 05 de Julio del 2013. El avalúo indica que el valor de venta rápida estimada es de B/.93,125,000.

El valor de la propiedad de B/. 93,125,000, según avalúo representa el valor de venta rápida y el mismo 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/. 80,817,432.

Posterior a la culminación de la construcción al edificio se han realizado mejoras a la propiedad, las cuales actualmente se encuentran en proceso.

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

**Notas a los estados financieros
Por el periodo terminado al 31 de marzo de 2014**

8. Propiedad de Inversión (continuación)

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Total</u>
Al 01 de octubre de 2012	1,538,446	-	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>
Más			
Cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión	<u>9,935,257</u>	<u>-</u>	<u>9,935,257</u>
Valor contable			
Al 30 de septiembre de 2013	<u>12,307,568</u>	<u>3,304,000</u>	<u>15,611,568</u>

9. Costo de construcción en proceso

	<u>Construcción en Proceso</u>	<u>Total</u>
Al costo		
Al 1 de octubre de 2013	60,692,244	60,692,244
Adiciones	-	-
Reclasificaciones	<u>(60,692,244)</u>	<u>(60,692,244)</u>
Al 31 de marzo de 2014	-	-
Valor contable		
Al 31 de marzo de 2014	<u>-</u>	<u>-</u>

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

**Notas a los estados financieros
Por el periodo terminado al 31 de marzo de 2014**

9. Costo de construcción en proceso (continuación)

	<u>Construcción en Proceso</u>	<u>Total</u>
Al costo		
Al 1 de octubre de 2012	44,949,266	44,946,266
Adiciones	19,880,843	19,880,843
Reclasificación	<u>(4,137,865)</u>	<u>(4,137,865)</u>
Al 30 de septiembre de 2013	<u>60,692,244</u>	<u>60,692,244</u>
 Valor contable		
Al 30 de septiembre de 2013	<u>60,692,244</u>	<u>60,692,244</u>

10. Préstamo bancario y Bonos por Pagar

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

	<u>31 de marzo de 2014</u>	<u>30 de septiembre de 2013</u>
Banistmo, S.A.		
Línea de crédito de construcción del proyecto Torre MMG Tower en Costa del Este hasta por B/. 47,500,000. Los intereses son con base en la tasa anual que resulte al sumar tres punto veinticinco (3.25%) al Libor, cotizada para periodos de tres meses, más las sumas destinadas al FECL. La tasa de interés no será en ningún caso inferior al 5% por año. Pagadero en un plazo no mayor a 42 meses contados a partir de la fecha del primer desembolso mediante pagos parciales o mediante un solo pago total a capital al vencimiento de dicho plazo.	<u>B/. -</u>	<u>B/. 45,612,100</u>

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

**Notas a los estados financieros
Por el periodo terminado al 31 de marzo de 2014**

10. Préstamo bancario y Bonos por Pagar (continuación)

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 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).

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.

Bonos Por Pagar

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

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

	31 de marzo de 2014	30 de septiembre de 2013
Autorizadas, 120,000 acciones comunes con valor nominal de B/.100 cada una; emitida y pagada.	B/. 12,000,000	B/. 12,000,000
	B/. 12,000,000	B/. 12,000,000

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

**Notas a los estados financieros
Por el periodo terminado al 31 de marzo de 2014**

12. Ingresos (cambio en el valor razonable de propiedad de inversión)

Los ingresos por B/. 21,342,220 resultan de la diferencia entre el valor razonable del edificio, según avalúo de Panamericana de Avalúos, S.A. (ver nota 8) por B/.80,817,432 y el costo de construcción por B/. 59,475,212.

13. Gastos generales y administrativos

Al 31 de marzo, los gastos generales y administrativos estaban compuestos de la siguiente manera:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Honorarios profesionales	B/. 210,033	B/. 375
Electricidad	133,020	-
Seguros	23,712	-
Fotocopias	1,463	-
Certificaciones	165,698	208
Impuestos	6,493	4,430
Aseo y limpieza	17,702	-
Consumo de agua	2,704	-
Transporte	423	2,582
Publicidad	16,135	2,400
Atenciones	5,331	1,098
Reparación y mantenimiento	54,925	29
Combustible y lubricantes	7,026	279
Courier	3,551	-
Programas de incentivos	6,965	-
Materiales y accesorios de cómputo	793	169
Útiles de oficina	1,933	86
Viaticos	400	48
Teléfono	515	-
Miscelaneos	2,231	-
Suscripciones	33,075	-
Comisiones	227,563	-
Gastos de viaje	348	718
Papelería e imprenta	4	-
Otros gastos	17,196	-
	<u>B/. 939,239</u>	<u>B/. 12,422</u>

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

**Notas a los estados financieros
Por el periodo terminado al 31 de marzo de 2014**

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 2013.

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

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

Al 30 de septiembre de 2013 y 2012, el impuesto sobre la renta se determinó bajo el método tradicional, ya que la empresa no aplica para el método alternativo del Impuesto sobre la Renta (CAIR) debido a los cambios en las leyes fiscales.

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

	2014	2013
Ganancia (pérdida) financiera	B/. 19,972,842	B/. 121,059
Menos:		
Depreciación del edificio por método del costo	(523,160)	
Cambio en el valor razonable de la propiedad de Inversión	(21,342,220)	
Total renta neta gravable	B/. (1,892,538)	B/. 121,059
Impuesto sobre la renta 25%	B/. -	B/. 30,265

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.

DTF

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

**Notas a los estados financieros
Por el periodo terminado al 31 de marzo de 2014**

15. Administración del riesgo de instrumentos financieros (continuación)

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 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.



Panamá, 21 de Abril 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 31 de Marzo 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	\$5,579.36
Cuenta de Reserva	\$257,493.99
Cuenta para el Servicio de la Deuda	\$1,118.68

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.

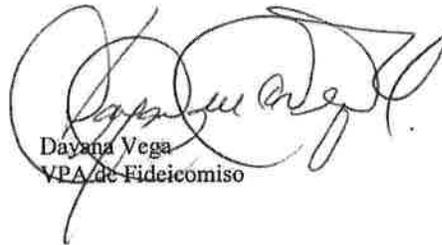
3. Notificación de los Derechos cedidos sobre los arrendamientos de Morgan & Morgan, MMG Bank Corporation, Credit Suisse Asesoria (Panama), S.A., Hansergut, S.A. y UBS Asesores, S.A.

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,
GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.



Yuriko Uno
Gerente de Fideicomisos – Operaciones



Dayana Vega
VPA de Fideicomiso