

# GREEN TOWER PROPIERTIES INC.

RUC: 699126-1-468330 DV. 17



Panamá 29 septiembre 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 30 septiembre 2014).
2. Estados Financieros al 30 septiembre 2014.
3. Certificación del Fiduciario

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

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Juan Tejeira Levy', written over a 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  
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

FORMULARIO IN-T  
INFORME DE ACTUALIZACION  
TRIMESTRAL

Trimestre terminado al 30 de Septiembre de 2014

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

Mediante Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores No. SMV 497-13 de 29 de noviembre de 2013 se autorizó la Emisión Pública de Bonos Corporativos, por un monto de hasta Cincuenta y Cinco Millones (US\$55,000,000.00) según las siguientes condiciones:

---

VALORES QUE HA REGISTRADO: **BONOS INMOBILIARIOS**

SERIE: **"A"**

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

MONTO EMITIDO DE LA SERIE: **Cincuenta y Cinco Millones de Dólares (US\$55,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.**

MONTO COLOCALADO DE LA SERIE: **Cincuenta y Cinco Setecientos Sesenta Mil Dólares (US\$55,000,000.00)**

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

---

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

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

PERSONA DE CONTACTO **DIANA MORGAN BOYD**

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

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

Para el trimestre al 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 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 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 periodo 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 periodo al 30 de septiembre de 2014 como de gastos de certificaciones de registro público por US\$349,663 para el periodo. 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 periodo 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.

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

Al cierre del trimestre terminado el 30 de septiembre de 2014, once (11) 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 tres (3) 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
- CPM Panama
- Julius Baer
- Compass Group
- Nike
- Coffee Roasters Unidos S.A

## II PARTE

## RESUMEN FINANCIERO

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

BALANCE GENERAL	Trimestre al 30 septiembre de 2014	Año fiscal terminado septiembre 2013
Activo Circulante	916,681	1,317,585
Activos Totales	96,485,991	77,653,717
Pasivo Circulante	166,068	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	28,771,419	9,890,088
Patrimonio Total	40,771,419	21,890,088
<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>		
Deuda Fin / Patrimonio	1.35	2.08
Deuda Total / Capital Pagado	4.64	4.65
Deuda Total/Patrimonio	1.36	2.55
Capital de Trabajo	750,613	143,966
Razón Corriente	5.52	1.12
<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA</b>	<b>Trimestre al 30 septiembre de 2014</b>	<b>Trimestre al 30 septiembre de 2013</b>
Ventas o Ingresos Totales	24,247,353	10,348,328
Margen Operativo	79%	96%
Gastos Generales y Administrativos	2,024,169	391,390
Utilidad o Pérdida Neta	18,881,331	9,954,008
Acciones emitidas y en circulación	120,000	120,000
Utilidad o Pérdida por Acción	157.34	82.95
Depreciación y Amortización	336,900	1,590
Utilidades o pérdidas no recurrentes	0	0

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

**FIRMA(S)**



**Roberto Lewis**  
**Secretario (Green Tower Properties Inc.)**

## **GREEN TOWER PROPERTIES, INC**

Informe del Contador y Estados Financieros  
30 de septiembre 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"*

20

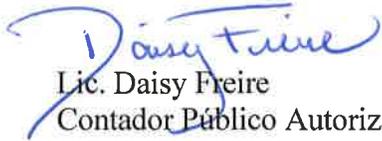
## INFORME DEL CONTADOR

Señores

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

Hemos revisado el balance general al 30 de septiembre de 2014, de Green Tower Properties, Inc. (el Emisor), y los respectivos: estado de situación financiera, estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo para el mismo periodo.

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

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

19 de Noviembre de 2014  
Panamá, República de Panamá



# GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

## Contenido

	<u>Página</u>
Estado de situación financiera .....	1
Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral .....	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 .....	13
4. Cuentas por cobrar - clientes .....	13
5. Saldos y transacciones entre partes relacionadas.....	13
6. Gastos pagados por adelantado y otros activos .....	14
7. Mobiliario, maquinaria y equipo, neto.....	14
8. Propiedad de inversión.....	15
9. Costos de construcción en proceso .....	17
10. Préstamo bancario y Bonos por pagar .....	17
11. Capital en acciones .....	18
12. Ingresos por cambio en el valor razonable de propiedad de inversión .....	18
13. Gastos generales y administrativos.....	19
14. Impuesto sobre la renta .....	19
15. Administración del riesgo de instrumentos financieros.....	21

  
D.F.

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

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

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	3	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
		<u>916,681</u>	<u>1,317,585</u>
<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
		<u>95,569,310</u>	<u>76,336,132</u>
<b>Total de activos</b>		<b><u>B/. 96,485,991</u></b>	<b><u>B/. 77,653,717</u></b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuenta por pagar proveedores		B/. 166,068	B/. 1,173,619
		<u>166,068</u>	<u>1,173,619</u>
<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
		<u>55,548,504</u>	<u>54,590,010</u>
<b>Patrimonio</b>			
Acciones comunes	11	12,000,000	12,000,000
Ganancia (déficit) acumulado		28,771,419	9,890,088
Total patrimonio		<u>40,771,419</u>	<u>21,890,088</u>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b><u>B/. 96,485,991</u></b>	<b><u>B/. 77,653,717</u></b>

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

*Rc.*  
*D.F.*

**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		2,303	-
<b>Ganancia bruta</b>		<b>24,247,353</b>	<b>10,348,328</b>
Gastos generales y administrativos	13	(2,024,169)	(391,390)
Depreciación		(336,900)	(1,590)
Intereses y gastos bancarios		(3,004,953)	(1,340)
<b>Ganancia (pérdida) antes del impuesto sobre la renta</b>		<b>18,881,331</b>	<b>9,954,008</b>
Impuesto sobre la renta	14	-	-
<b>Ganancia (pérdida) 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.

AC  
D.F.

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

**Estado de cambios en el patrimonio  
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014**

(En balboas)

	Capital en acciones	Suscripciones por cobrar	(Déficit) ganancia acumulada	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>	<b>B/. 12,000,000</b>	<b>B/. -</b>	<b>B/. 9,890,088</b>	<b>B/. 21,890,088</b>
Ganancia del año	-	-	18,881,331	18,881,331
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2014</b>	<b>B/. 12,000,000</b>	<b>B/. -</b>	<b>B/. 28,771,419</b>	<b>B/. 40,771,419</b>

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

D.F.  
P.C.

**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 (pérdida) del año	B/. 18,881,331	B/. 9,954,008
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	(21,356,057)	(9,935,257)
Depreciación	336,900	1,590
Perdida 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)
Bonos por pagar	55,000,000	-
Pago a Préstamos	(45,612,100)	-
Préstamos recibidos	-	17,697,678
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	945,722	601,406
<b>Efectivo al final del año</b>	<u><u>B/. 780,073</u></u>	<u><u>B/. 945,722</u></u>

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

D.C.  
D.F.

**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. (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 30 de septiembre de 2014, fueron autorizados para su emisión por el Comité de Auditoría y Riesgos del GMM el 19 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.

  
D.F.

**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.

*J.C.*  
*D.F.*

**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.

*AC*  
*D.F.*

**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 de oficina 5 años, 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 siguiente manera:

	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>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>	 2014	 2013
MMG Bank Corp.	82,800	-
Morgan & Morgan	1,812,509	-
	B/. 1,895,309	B/. -

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

*R.C.*  
*D.F.*

**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
Impuesto de inmueble anticipado	2,294	-
Impuesto sobre la renta estimado	2,730	2,730
Seguro pagado por anticipado	5,112	12,231
	<u>B/. 40,914</u>	<u>B/. 178,829</u>

**7. Mobiliario, maquinaria y equipo, neto**

	<u>Mobiliario y Equipo de oficina</u>	<u>Maquinaria y Equipo</u>	<u>Total</u>
<b>Al costo</b>			
Al 1 de octubre de 2013	12,814	-	12,814
Adiciones	49,559	-	49,559
Reclasificaciones	-	6,145,850	6,145,850
Al 30 de septiembre de 2014	62,373	6,145,850	6,208,223
<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>51,245</u>	<u>5,816,756</u>	<u>5,868,001</u>

*J.C.*  
D.F.

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

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

**8. Propiedad de inversión**

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

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

**8. Propiedad de inversión (continuación)**

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 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. realizó 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.

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

*J.C.*  
*D.F.*

**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**

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

**10. Préstamo bancario y Bonos por pagar**

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

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

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

*J.C.*  
*D.F.*

**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)**

cuenta 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.

**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**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Autorizadas, 120,000 acciones comunes con valor nominal de B/. 100 cada una; emitida y pagada.	<u>B/. 12,000,000</u>	<u>B/. 12,000,000</u>
	<u>B/. 12,000,000</u>	<u>B/. 12,000,000</u>

**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, según avalúo de Panamericana de Avalúos, S.A. (ver nota 8) por B/.77,287,468 y el costo de construcción 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:

	2014	2013
Honorarios profesionales	B/. 331,388	B/. 153,712
Electricidad	114,829	142,247
Reparación y mantenimiento	217,024	22,483
Seguros	51,660	19,165
Impuestos	157,485	13,890
Certificaciones y Registro Público	349,663	11,099
Aseo y limpieza	35,920	8,904
Publicidad	22,298	4,360
Consumo de agua	4,008	2,877
Transporte	523	2,809
Atenciones	5,410	2,753
Útiles de oficina	5,408	1,832
Incentivos	9,715	-
Combustible y lubricantes	19,345	1,764
Courier	3,548	1,504
Viajes	490	717
Materiales y accesorios de cómputo	2,646	514
Viáticos	436	387
Teléfono	1,283	354
Perdida en venta de activo	423,353	-
Misceláneos	5,612	-
Suscripciones	33,075	-
Comisiones por emisión de bonos	227,563	-
Papelería e imprenta, fotocopias	1,487	19
	<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 2011 y siguientes a 25%.

*D.C.*  
*D.F.*

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

Al 30 de septiembre de 2013, el impuesto sobre la renta se determinó bajo el método tradicional, y para el periodo terminado a septiembre 2014, se está aplicando el cálculo alternativo de acuerdo a lo que indica la ley 8 del 15 de marzo de 2010, el cual establece que las empresas que tengan ingresos gravables superiores a un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000), tendrán que aplicar el método alternativo del Impuesto sobre la Renta (CAIR), y el impuesto a pagar será el que resulte mayor del método tradicional o el método alternativo (CAIR).

Al 30 de septiembre la provisión para el impuesto sobre la renta se ha calculado de la siguiente manera:

	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	B/. (3,992,539)	B/. (63,849)
Más:		
Pérdida Venta Inmueble	423,353	-
Impuesto Venta Inmueble	138,845	-
Gastos No Deducibles	19,578	-
Pérdida Fiscal	(3,410,763)	(63,849)
Impuesto sobre la renta 25%	B/. -	B/. -
Renta neta gravable para el método alternativo del impuesto sobre la renta (CAIR).	B/. 134,916	B/. -
Impuesto sobre la renta según método alternativo	B/. 33,729	B/. -

En vista que al cierre del periodo fiscal, la empresa refleja una pérdida fiscal, se estará solicitando la no aplicación del método alternativo al Impuesto sobre la Renta (CAIR), ante las autoridades competentes.

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

**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.

*RC*  
*D.F.*

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

