

GREEN TOWER PROPIERTIES INC.

RUC: 699126-1-468330 DV. 17



Panamá 30 diciembre 2015

Bolsa de Valores de Panamá

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

1. Formulario IN-A (Informe anual año Octubre 2014 a Septiembre 2015).
2. Estados Financieros al 30 septiembre 2015.
3. Declaración Jurada
4. Certificación del Fiduciario
5. Cobertura del Servicio de la Deuda

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

Atentamente,

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

Juan Tejeira Levy

REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES

ACUERDO 18-00
(de 11 de octubre del 2000)
ANEXO No. 1

Modificado por los Acuerdos No.12-2003 de 11 de noviembre de 2003 y No.8-2004 de 20 de diciembre de 2004

FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACION
ANUAL

Año terminado al 30 de septiembre de 2015

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No. 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DEL 2000.

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

VALORES QUE HA REGISTRADO: **BONOS INMOBILIARIOS**

RESOLUCION DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES: **No. 497-13 de 29 de noviembre de 2013**

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

DIRECCION DEL EMISOR: **MMG Tower piso 01, Urbanización Marbella, Apartado Postal 0832-00232, Panamá, República de Panamá**

PERSONA DE CONTACTO **DIANA MORGAN BOYD**

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

I PARTE

De conformidad con el Artículo 4 del Acuerdo No.18-00 de 11 de octubre del 2000, haga una descripción detallada de las actividades del emisor, sus subsidiarias y de cualquier ente que le hubiese precedido, en lo que le fuera aplicable (Ref. Artículo 19 del Acuerdo No. 6-00 de 19 de mayo del 2000).

I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

Green Tower Properties, Inc. es propietario del edificio denominado MMG Tower, sede y una de sus principales iniciativas de Responsabilidad Social Empresarial del Grupo Morgan & Morgan, dada sus características y múltiples elementos en pro del medio ambiente que lo posiciona dentro de un grupo exclusivo de edificios ecológicos a nivel mundial.

Las principales características del MMG Tower son:

- a. 32,804 metros cuadrados de oficinas con especificaciones Clase A
- b. 27 pisos con oficinas de hasta 1,653 metros cuadrados
- c. Lobby de triple altura con área para 9 locales comerciales y acabados de lujo
- d. Cafetería, cocina y salón de conferencias
- e. Accesibilidad total para discapacitados
- f. 12 elevadores modernos de alta velocidad con sistemas inteligentes y sistema de regeneración de energía potenciada por fricción
- g. Centro de seguridad y monitoreo 24/7 con tecnología de punta vigilancia, múltiples cámaras y sensores en las áreas comunes
- h. Centro de optimización integrada para el control de todos los sistemas

- i. Sistema de direccionamiento automático en estacionamientos
- j. Sistema de sonido ambiental de alta fidelidad para las áreas comunes
- k. Sistema de Detección y Supresión de incendio, construido y operado bajo norma NFPA
- l. Iluminación nocturna y emblemática de la torre

El MMG Tower es producto de la filosofía de diseño de la firma FORZACREATIVA, fundada por el arquitecto Eduardo Quintero, bajo un concepto moderno, ecológico. La distribución interior es flexible, versátil y se adapta a los requisitos de los usuarios. Su forma maximiza el acceso a luz natural y vistas panorámicas al mar y a la ciudad de Panamá.

El MMG Tower se encuentra dentro de un grupo exclusivo de edificios ecológicos a nivel mundial y contará con certificación LEED Gold (Leadership in Energy and Environmental Design), debido a características y elementos ambientales tales como:

- a. Certificación LEED para eficiencia energética
- b. Vidrios de alto desempeño aislantes de radiación térmica e infrarroja y ventanas aislantes de calor
- c. Techos verdes que evitan el efecto "heat island" y capturan el 95% de las aguas de lluvias para la conservación del agua potable e irrigación
- d. Sensores de iluminación de las áreas comunes, escaleras y estacionamientos
- e. Generadores eléctricos de emergencia
- f. Elevadores con sistema de regeneración de energía
- g. Sistema Centralizado de Aire Acondicionado potenciado por Chillers (método eficiente de refrigeración de ahorro energético)
- h. Sub-medición de la electricidad (permite al inquilino beneficiarse con tarifas reducidas por compras de energía al por mayor)

La certificación LEED será emitida por el United States Green Building Council, firma de manejo y edificios de renombre mundial. Panamá ingresó a la lista de países con certificación LEED con las nuevas instalaciones de la Embajada de los Estados Unidos. Adicionalmente, se anunció que el Centro Interagencial de Naciones Unidas para América Latina tendrá una edificación verde en la antigua base militar de Clayton, en las riberas del Canal de Panamá.

Con una altura de 125 metros (27 pisos) y un área total 67,900 metros cuadrados construidos, el MMG Tower se convierte en el edificio más alto de Panamá construido con sistema de acero estructural prefabricado. El proceso que estuvo a cargo de Schuff HOPSA Engineering, alianza entre Schuff Steel, el fabricante e instalador de estructuras de acero más grande de EEUU y HOPSA, empresa líder en Panamá de la construcción de estructuras de acero empernado. La empresa cuenta con una nueva planta de fabricación ubicada en Nuevo San Juan, Colón para proporcionar en Panamá una opción de fabricación al más alto nivel de estructuras de acero.

A. Historia y Desarrollo de la Solicitante

El Emisor es una sociedad anónima organizada y existente de acuerdo a las leyes de Panamá.

Fue constituida y existente de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 8,304 de 18 de noviembre de 2004, otorgada ante la Notaría Quinta del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita en el Registro Público desde el 23 de Noviembre de 2004, Sección de Personas Mercantiles al Ficha No 468330 Operación Redi No. 699126, actualizada en su totalidad mediante Escritura Pública No. 16,366 de 20 de junio de 2013, otorgada ante la Notaría Quinta del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita en el Registro Público desde el 21 de junio de 2013, Sección de Personas Mercantiles al Ficha No 468330 Documento No. 2411315. Su duración es perpetua.

El Emisor es propietario del cien por ciento (100%) del edificio MMG Tower en Costa del Este cuya construcción inició en diciembre de 2010 y finalizó en febrero de 2013 con la entrega del permiso de ocupación.

Durante este periodo, el Emisor realizó inversiones de capital por \$59.500,000 millones en la ciudad de Panamá, las cuales fueron financiadas por fondos provistos por los accionistas del Emisor y por una facilidad de crédito interina de construcción otorgada por HSBC Bank (Panama), S.A. (hoy día, Banistmo, S.A.) y Banco General, S.A.

Desde su constitución hasta la Fecha de Oferta, el Emisor no ha declarado dividendos ni efectuado ofertas públicas de valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores.

B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

El Pacto Social del Emisor incluye las siguientes características:

Contratos con Partes Relacionadas

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

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

Derechos de Voto

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

Derechos de los Tenedores de Acciones

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

Asambleas de Accionistas

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

Otros Derechos

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

Estatutos

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

Modificación de Capital

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

C. Descripción del Negocio

El Emisor se dedica al arrendamiento de oficinas y espacios comerciales del MMG Tower, el cual se encuentra ubicado estratégicamente en la urbanización de Costa del Este, en la Avenida Paseo del Mar, Corregimiento de Juan Díaz, sobre un terreno de aproximadamente 4,396.56 metros cuadrados.

El MMG Tower tiene un área total alquilable de 32,804.10 metros cuadrados entre oficinas, espacios comerciales y 1,298.00 metros cuadrados de terrazas para un total de 27 niveles. Adicionalmente ofrecerá un total de 1,371.98 metros cuadrados de espacio para depósitos.

El MMG Tower será la nueva sede del Grupo Morgan & Morgan, razón por la cual la firma de abogados Morgan & Morgan, se está haciendo cargo de la remodelaciones de un total de 5 pisos de oficinas y 2 locales comerciales con un total de 7,787.11 metros cuadrados, para su ocupación. Por el espacio destinado a oficinas la firma Morgan & Morgan pagará un canon de arrendamiento aproximado de \$25.00 el metro cuadrado (entre locales comerciales oficinas y depósitos). Los contratos de arrendamiento de Morgan & Morgan se establecieron por un periodo de diez (10) años renovables.

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

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

Todos los arrendatarios del MMG Tower se regirán por el reglamento de arrendatarios y estarán sujetos a todos los requerimientos y restricciones que la administración establezca, de acuerdo al Régimen de Propiedad Horizontal y/o a las regulaciones adicionales de uso.

El MMG Tower arrendará bajo la modalidad "gris" (no acondicionado) razón por la cual los arrendatarios son responsables del diseño, ejecución, y financiamiento de las mejoras a las propiedades que arriendan. Esta modalidad representa ventaja para el Emisor pues le garantiza la estabilidad de los arrendamientos por largos períodos de tiempo.

El Grupo Morgan & Morgan como parte relacionada del Emisor representa aproximadamente el 55.00% de los ingresos proyectados de alquiler ya contratados. Es por ello que a la fecha de la emisión del presente prospecto informativo, el Grupo Morgan & Morgan es el único cliente que representaría individualmente más del 15% de los ingresos del Emisor, sin embargo este porcentaje podría variar en la medida que se adelantan negociaciones con varias compañías multinacionales para suscribir contratos de arrendamiento sobre área de oficinas y espacios comerciales disponibles.

D. Estructura organizativa

El Emisor es subsidiaria de Morymor Real Estates Holding Inc., empresa tenedora de las inversiones inmobiliarias del Grupo Morgan & Morgan. El Emisor no cuenta con subsidiarias.

E. Propiedades, Plantas y Equipo

Al 30 de septiembre de 2015 las propiedades, planta y equipo y equipos, netos de depreciaciones y amortizaciones acumuladas, se conforma de la siguiente manera:

Al 30 de Septiembre de 2015	
Terrenos	US\$ 12,052,406
Edificio	US\$ 106,462,328
Mejoras	US\$ 1,790,266
Propiedades, Mobiliario y Equipos	US \$ 5,447,085

F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.

El Emisor no mantiene inversiones significativas en tecnología, investigación y desarrollo a la fecha.

G. Información sobre tendencias

El Emisor, como oferente de espacios inmobiliarios para oficina y comerciales clase A, depende de la construcción y oferta como demanda para este tipo de bienes inmuebles. Actualmente este mercado se mantiene como uno de los más dinámicos, principalmente en la Ciudad de Panamá donde el mercado sigue absorbiendo de manera positiva la importante demanda de espacio por parte de empresas locales e internacionales que se establecen en Panamá, que soportan igualmente la amplia oferta de metros cuadrados en la actualidad en construcción.

A la fecha no hay una clara indicación de que la oferta adicional de espacio comercial tendrá un efecto negativo en las rentas esperadas, dadas las características únicas que ofrece el MMG Tower en la actualidad a sus potenciales ocupantes.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Para el trimestre al 30 septiembre 2015, el Emisor registró un aumento en el total de sus activos, pasando de US\$96,485,991 al 30 de septiembre de 2014 a US\$126,164,524 al 30 de septiembre de 2015 debido principalmente al aumento de US\$31,356,423 en propiedad de inversión.

El principal activo del Emisor constituyó el rubro de propiedad de inversión que asciende a US\$120,305,000 al 30 de septiembre 2015 o 95% del total de activos a dicha fecha.

El índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) del Emisor es de 0.11 veces al 30 de septiembre de 2015, en diferencia con el 5.52 veces que presentaba para el 30 de septiembre de 2014.

Por el lado de los recursos líquidos del Emisor, el efectivo presentó una disminución ubicándose por los US\$199,489 al 30 de septiembre de 2015, cuando para el cierre a septiembre 2014 era por US\$780,073; lo que le representó una disminución del 74%.

B. Recursos de Capital

El total de pasivos, que al 30 de septiembre de 2015 era de US\$55,284,309 que financió el 43% de los activos del Emisor, mientras que el patrimonio US\$70,880,215 financió el 57% de los activos del Emisor.

El nivel de apalancamiento total (total de pasivos / total de patrimonio) del Emisor se disminuyó de 1.37 veces al 30 de septiembre de 2014 a 0.73 veces al 30 de septiembre de 2015. Igualmente para el periodo los pasivos a largo plazo se mantuvieron comparables, de US\$55,548,504 al 30 de septiembre de 2014 a US\$52,156,413 al 30 de septiembre de 2015.

El patrimonio por US\$70,880,215 al 30 de septiembre de 2015, está concentrado principalmente en el capital pagado en un 17%, impuesto complementario (1%), mientras que la utilidad (déficit) acumulada representa el 82%.

C. Resultados de las Operaciones

Los resultados comparativos entre ambos periodos presentan un aumento pasando de US\$18,881,331 al corte del 30 septiembre de 2014 a US\$ 30,154,225 al corte del 30 de septiembre de 2015, el aumento corresponde principalmente al cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión según nuevo avalúo realizado al 30 de septiembre de 2015.

Los gastos del emisor están dados principalmente por reparación y mantenimiento de US\$ 821,446 para el periodo al 30 de septiembre de 2015 como de gastos de honorarios profesionales por US\$ 283,082 para el periodo. En total los gastos generales y administrativos al corte del 30 de septiembre 2015 fueron por un total de US\$1,236,172 disminuyendo considerablemente frente a los gastos por US\$2,024,169 que evidenciaba a 30 de septiembre de 2014.

Para el periodo al 30 de septiembre de 2015, el Emisor presenta una ganancia por (US\$ 30,154,225 en comparación a las ganancias reflejadas para el corte al 30 de septiembre de 2014 por \$18,881,331.

D. Análisis de perspectivas

Se proyecta un crecimiento de la economía panameña para el 2015 de entre un 6% a 7%, según afirman la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), la Cámara de Comercio e Industrias de Panamá y varios economistas locales.

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

III. **DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS**

A. Identidad

1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

Los actuales miembros de la Junta Directiva fueron ratificados en la Reunión General de Accionistas celebrada el 20 de junio de 2015.

Diana Morgan Boyd – Director – Presidente(a)

Nacionalidad: Panameña
 Fecha de nacimiento: 27 de Agosto de 1970
 Domicilio comercial: Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, Edificio MMG
 Apartado postal: 0832-02453 World Trade Center
 Correo electrónico: diana.morgan@morimor.com
 Teléfono: (507) 208-7017
 Fax: (507) 265-7700

La Lic. Diana Morgan Boyd obtuvo su B.S. (Cum Laude) en la Universidad Clark, en Massachusetts, Estados Unidos de América. Es actualmente socia y Directora de la Unidad de Servicios Administrativos del Grupo Morgan & Morgan (GMM). Cuenta con más de 15 años de experiencia en el sector gerencial de la firma, y bajo su dirección se encuentran las Gerencias de Dirección, Administración, Contabilidad, Cobros, Comercial, Operaciones, Tecnología Informática, Proyectos Especiales, Mercadeo y RSE (Fundamorgan y Fundalcom). Todas estas gerencias se encargan de ofrecer un servicio calificado y personalizado a las Unidades de Negocios y oficinas internacionales que componen el GMM.

La Licda. Morgan es miembro de la Junta Directiva de la Fundación Eduardo Morgan (Fundamorgan), organización sin fines de lucro mediante la cual se canalizan las actividades de Responsabilidad Social Empresarial del GMM. También forma parte del Comité encargado del desarrollo del MMG Tower", proyecto emblema del GMM, reconocido tanto local como internacionalmente por ser uno de los primeros edificios "verdes" en construcción en la Ciudad de Panamá.

Roberto Lewis Morgan – Director – Secretario

Nacionalidad: Panameña
 Fecha de nacimiento: 30 de Abril de 1957
 Domicilio comercial: Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, Edificio MMG
 Apartado postal: 0832-02453 World Trade Center
 Correo electrónico: roberto.lewis@morimor.com
 Teléfono: (507) 265-7777
 Fax: (507) 265-7700

El Lic. Lewis cuenta con los títulos de Licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Santa María La Antigua de Panamá (1983) y Bentley College de Waltham Massachusetts (1977). Desde 1992 es socio del Grupo Morgan y Morgan, en donde labora desde el año de (1978). Actualmente es Miembro de la Junta Directiva de MMG Bahamas Ltd. (Compañía con Licencia de Trust en Bahamas), Miembro de la Junta Directiva de MMG Trust (BVI Corp.) (Compañía con Licencia de Trust en Las Islas Vírgenes Británicas), Miembro de la Junta Directiva de Panama Outdoors S.A. y Arenera Balboa S.A. (dedicados a la extracción de arena submarina), Director de MMG Bank, banco para operar con licencia en Panamá, Director del banco MMG Bank & Trust Ltd., sucursal de Bahamas, Director de la Asociación de Abogados Internacionales (Fundador y Director 1994 a la fecha), Asociación de Derecho Comercial (Miembro Fundador y Director 1990 a la fecha), Federación Interamericana de Abogados, 1991, Colegio Nacional de Abogados de Panamá (1984 a la fecha y Miembro del Comité de Ética, 1985-1986) y Director- Secretario de Inversiones Villa Marina S.A. (propietaria de un hotel). También forma parte del Comité encargado del desarrollo del MMG Tower", proyecto emblema del GMM, reconocido tanto local como internacionalmente por ser uno de los primeros edificios "verdes" en construcción en la Ciudad de Panamá.

Luis Roberto Vallee Colomb - Director – Tesorero(a)

Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: 8 de agosto de 1951
Domicilio comercial: Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, Edificio MMG
Apartado postal: 0832-02453 World Trade Center
Correo electrónico: vallee@morimor.com
Teléfono: (507) 265-7777
Fax: (507) 265-7700

El señor Valle cuenta con los títulos de Licenciatura en Administración de Empresas con énfasis en Contabilidad de la Universidad de Panamá (1977) y Maestría en Administración de Negocios del Instituto Centroamericano de Administración de Empresas INCAE (1981). Desde 1982 hasta la fecha se ha desempeñado como Contralor y socio del Grupo Morgan y Morgan, en donde ha sido responsable de la planeación administrativa y financiera, y el control de las operaciones del Grupo y la firma de abogados. Actualmente es Secretario de la Junta Directiva del Grupo Morgan & Morgan, fundador y Director de la firma Accountants & Consultants International, Corp., Secretario de la Junta Directiva y Miembro del Comité de Crédito de Universal Leasing, Corp., Tesorero de la Junta Directiva de MMG Bank & Trust Ltd., Presidente del Comité de Finanzas de la Diócesis Episcopal de Panamá. También forma parte del Comité encargado del desarrollo del MMG Tower, proyecto emblema del GMM, reconocido tanto local como internacionalmente por ser uno de los primeros edificios "verdes" en construcción en la Ciudad de Panamá.

2. Empleados de Importancia

El Emisor actualmente no cuenta con empleados en posiciones no ejecutivas que se espera hagan contribuciones significativas al negocio del Emisor.

3. Asesores Legales

Los Asesores Legales, internos y externos, del Emisor es la firma de abogados, Morgan & Morgan, quien a su vez actuó como asesora legal del Emisor para el registro de esta oferta pública de Bonos. En esta capacidad Morgan & Morgan ha asesorado al Emisor en la preparación de la solicitud de registro de la oferta pública de los Bonos ante la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., del Prospecto, los contratos y demás documentos relacionados con la oferta.

Morgan & Morgan tiene su domicilio principal en Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, Edificio MMG teléfono 265-7777, fax 265-7700, Apartado postal 0832-00232 World Trade Center, Panamá, República de Panamá. El abogado Ricardo Arias es el contacto principal. Correo electrónico ricardo.arias@morimor.com.

4. Auditores

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

El Auditor Externo del Emisor es la firma RSM Panamá S.A., una firma de auditoría de experiencia local e internacional, con más de 50 profesionales expertos en auditoría, contabilidad, impuestos y servicios de asesoramiento en Gobierno Corporativo, Administración de Riesgos y Auditoría Interna con oficinas en Edificio PH Humbolt Tower, Piso 8, Urbanización Marbella Calle 53 E. Apartado Postal 0832-00956, Panamá, República de Panamá. Teléfono: (507) 366-4600. Fax: (507) 366-4683. Los nombres de las personas de contacto son: Aristides Batista, correo electrónico: rsm@rsmpanama.com.pa. RSM Panama ha actuado como auditor externo del Emisor durante los tres (3) años fiscales más recientes.

5. Asesores Financieros

MMG Bank Corporation actuó como asesor financiero del Emisor para esta oferta de Bonos, siendo sus responsabilidades las de encausar y supervisar la preparación de este Prospecto Informativo, coordinar con los abogados la elaboración de la documentación legal pertinente para los fines de su registro y listado ante la Superintendencia del Mercado de Valores y de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., respectivamente.

MMG Bank Corporation tiene su domicilio principal en Avenida Paseo del Mar Costa del Este, PH MMG Tower, Piso No.21, teléfono 265-7600, fax 265-7601, Apartado postal 0832-00232 World Trade Center, Panamá, República de Panamá. La Lic. Marielena Garcia Maritano es el contacto principal. Correo electrónico marielena.gmaritano@mmgbank.com.

6. Designación por acuerdos o entendimientos

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

B. Compensación

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

C. Empleados

Al 30 de Septiembre de 2015, el Emisor no tiene empleados contratados directamente.

D. Propiedad Accionaria

Los Directores, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores y los Otros empleados no son poseedores directos de las acciones del Emisor.

Grupo de Empleados	Cantidad de Acciones	% Respecto del total de acciones comunes emitidas y en circulación	Número de accionistas	% Que representan respecto de la cantidad total de accionistas
Directores, dignatarios, ejecutivos y administradores	0	0%	0	0%
Otros empleados	0	0%	0	0%
Totales	0	0%	0	0%

Los Directores y Dignatarios que son poseedores directos de las acciones del Emisor tienen igual derecho a voto. Ningún Director, Dignatario, Ejecutivo, Administrador, Asesor o Empleado tiene opciones sobre acciones del Emisor.

No existen acuerdos que incluyan a empleados en el capital del Emisor, tales como arreglos que impliquen el reconocimiento de opciones sobre acciones u otros valores.

IV. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

Al 30 de Septiembre de 2015, el Emisor mantiene saldos y transacciones con compañías relacionadas las cuales se detallan a continuación:

	30 de septiembre 2015	30 de septiembre 2014
Cuentas por Cobrar		
Emaphy Properties, S.A	0	61,898
Total	0	61,898

Cuentas por Pagar		
Morgan & Morgan	156,413	548,504
Total	156,413	548,504

Las cuentas por pagar- accionistas no devengan ni causan intereses, ni tienen fecha específica de vencimiento y fueron incurridas como fuente de financiamiento

B. Interés de Expertos y Asesores

El señores Roberto Lewis Morgan, Luis Roberto Vallee Colomb y Diana Morgan Boyd, Directores dignatarios del Emisor, también son socios del Grupo Morgan & Morgan dueño de Morgan & Morgan, firma de abogados que ha sido contratada por el Emisor para prestar servicios legales relacionados con el registro de esta oferta pública de Bonos.

MMG Bank Corporation, en su condición de agente estructurador, agente de pago, registro y transferencia, agente colocador y puesto de bolsa de los Bonos, está relacionado con el Grupo Morgan & Morgan y por ende con el Emisor.

Ni la Central Latinoamericana de Valores (Latinclear), en su condición de central de valores, ni la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., en su condición de bolsa de valores, son partes relacionadas del Emisor.

V. TRATAMIENTO FISCAL

Los inversionistas en los Bonos gozarán de varios beneficios fiscales. Cada interesado en invertir en los Bonos deberá cerciorarse independientemente de las consecuencias fiscales de su inversión en estos. Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal de los Bonos. Cada Tenedor Registrado deberá cerciorarse independientemente del trato fiscal de su inversión en los Bonos antes de invertir en los mismos. El Emisor no garantiza que se mantenga el actual tratamiento fiscal, por lo que se advierte a los inversionistas que de eliminarse tal tratamiento, o de darse un cambio adverso al mismo, tal hecho afectaría o podría afectar los rendimientos esperados, al tiempo que cualquier impuesto aplicable sobre los mismos, tendría que ser retenido de los intereses a ser pagados sobre los Bonos o de cualquier ganancia de ganancia de capital que se genere.

VI. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. Resumen de la Estructura de Capitalización

1. Acciones y títulos de participación

Acciones y Títulos de Participación

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

Conciliación de número de acciones en circulación

Años	Acciones emitidas y en circulación al principio del año	Acciones emitidas y en circulación al final de cada año
2010	100	100
2011	100	100
2012	100	100
2013	100	120,000
2014	100	120,000
2015	100	120,000

El Emisor tiene un capital autorizado de 120,000 acciones comunes nominativas con valor nominal de \$100.00 cada una. Todas las acciones se encuentran emitidas y en circulación. Al 30 de septiembre de 2015, el patrimonio total del Emisor es de US\$70,880,215 A continuación presentamos el capital accionario del Emisor:

Capital Accionario

Clase de Acciones	Acciones Autorizadas	Acciones Emitidas	Valor Nominal US\$	Capital Pagado US\$
Acciones Comunes	120,000	120,000	\$100.00	\$12,000,000
Menos: Acciones en Tesorería	0	0	\$0	\$0
Total	120,000	120,000	\$100.00	\$12,000,000

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

2. Títulos de Deuda

El siguiente cuadro presenta la capitalización y endeudamiento del Emisor, al 30 de septiembre de 2015 y 30 de septiembre de 2014:

Cifras Representadas en US\$		
	30 de septiembre 2015	30 de septiembre 2014
Pasivos y patrimonio del accionista		
Bonos por pagar	3,000,000	0
Cuentas por pagar proveedores - corrientes	108,346	166,068
Impuesto de ITBMS por pagar	19,550	0
Pasivos corrientes	3,127,896	166,068
Bonos por pagar	52,000,000	55,000,000
Cuentas por pagar – Partes relacionadas	156,413	548,504
Pasivos No Corrientes	52,156,413	55,548,504
Total Pasivos	55,156,413	55,714,572
Acciones Comunes	12,000,000	12,000,000
Impuesto Complementario	(45,429)	0
Ganancia (déficit acumulado)	58,925,644	28,771,419
Total Patrimonio	70,880,215	40,771,419
Participación no controladora	0	0
Total Patrimonio del accionista	70,880,215	40,771,419
Total de pasivos y patrimonio del accionista	126,164,524	96,485,991

**II PARTE
RESUMEN FINANCIERO**

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

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Año Fiscal al cierre Sept 2015	Año Fiscal al cierre Sept 2014	Año Fiscal al cierre Sept 2013
Ventas o Ingresos Totales	34,984,326	24,247,353	10,348,328
Margen Operativo	86%	79%	96%
Gastos Generales y Administrativos	1,236,172	2,024,169	391,390
Utilidad o Pérdida Neta	30,154,225	18,881,331	9,954,008
Acciones emitidas y en circulación	120,000	120,000	120,000
Utilidad o Pérdida por Acción	251.28	157.34	83
Depreciación y Amortización	429,346	336,900	1,590
Utilidades o pérdidas no recurrentes	0	0	0

BALANCE GENERAL	Año Fiscal al cierre Sept 2015	Año Fiscal al cierre Sept 2014	Año Fiscal al cierre Sept 2013
Activo Circulante	352,782	916,681	1,317,585
Activos Totales	126,164,524	96,485,991	77,653,717
Pasivo Circulante	3,127,896	166,068	1,173,619
Deuda a Largo Plazo	52,156,413	55,000,000	45,612,100
Acciones Preferidas	0	0	0
Capital Pagado	12,000,000	12,000,000	12,000,000
Utilidades Retenidas	58,925,644	28,771,419	9,890,088
Total Patrimonio	70,880,215	40,771,419	21,890,088
RAZONES FINANCIERAS:			
Deuda Fin / Patrimonio	0.73	1.35	2.08
Deuda Total / Capital Pagado	4.60	4.64	4.65
Deuda Total / Patrimonio	0.78	1.36	2.55
Capital de Trabajo	-2,775,114	750,613	143,966
Razón Corriente	0.11	5.52	1.12

**III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS**

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

IV PARTE

GOBIERNO CORPORATIVO

De conformidad con las guías y principios dictados mediante Acuerdo No. 12 de 11 de noviembre de 2003, para la adopción de recomendaciones y procedimientos relativos al buen gobierno corporativo de las sociedades registradas, responda a las siguientes preguntas en la presentación que se incluye a continuación, sin perjuicio de las explicaciones adicionales que se estimen necesarias o convenientes. En caso de que la sociedad registrada se encuentre sujeta a otros regímenes especiales en la materia, elaborar al respecto.

Contenido mínimo	
1.	<p>Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica.</p> <p>Si. Se han incluido los siguientes 3 procedimientos:</p> <p>(a) Obligación de reunión de la Junta General de Accionistas al menos 1 vez al año. (b) Obligación de reunión de la Junta Directiva al menos 1 vez cada 6 meses. (c) Obligación de que los estados financieros anuales sean auditados por una firma de auditores externos de reconocido prestigio en la plaza.</p> <p>Estas reglas de buen gobierno corporativo están basadas en los artículos 6,8 y 9 del Acuerdo 12 de 2003.</p>
2.	<p>Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:</p> <p>a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva.</p> <p>Si, la Junta General de Accionistas supervisa a la Junta Directiva y escoge su composición, según el artículo Décimo Segundo del Pacto Social.</p>
	<p>b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario.</p> <p>No.</p>
	<p>c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración.</p> <p>No.</p>
	<p>d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos.</p> <p>No.</p>
	<p>e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría.</p> <p>No.</p>
	<p>f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones.</p> <p>La Junta Directiva debe tener, como mínimo, una reunión cada 6 meses y todas las reuniones quedan registradas en actas.</p>
	<p>g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información.</p> <p>No.</p>
3.	<p>Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido.</p> <p>No.</p>
Junta Directiva	
4.	<p>Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:</p>
	<p>a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros.</p> <p>No.</p>
	<p>b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones.</p> <p>No.</p>

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

	<p>b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica.</p>
	<p>c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica.</p>
	<p>d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica.</p>
	<p>e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica.</p>
	<p>f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No Aplica.</p>
Comités	
8.	<p>Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:</p>
	<p>a. Comité de Auditoría ; o su denominación equivalente</p> <p>No.</p>
	<p>b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente</p> <p>No.</p>
	<p>c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente</p> <p>No.</p>
	<p>d. Otros.</p>
9.	<p>En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el periodo cubierto por este reporte?</p>
	<p>a. Comité de Auditoría</p> <p>No.</p>
	<p>b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos.</p> <p>No.</p>
	<p>c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave.</p>

	clave.
	No.
Conformación de los Comités	
10.	Indique cómo están conformados los Comités de:
	a. Auditoría (número de miembros y cargo de quiénes lo conforman, por ejemplo, 4 Directores -2 independientes- y el Tesorero).
	No aplica.
	b. Cumplimiento y Administración de Riesgos
	No aplica.
	c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave.
	No aplica.

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

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

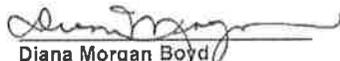
Presente los Estados Financieros anuales, auditado por un Contador Público Autorizado de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Comisión Nacional de Valores- No aplica al Emisor.

**VI PARTE
DIVULGACIÓN**

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

FIRMA(S)

El Informe de Actualización Anual deberá ser firmado por la o las personas que, individual o conjuntamente, ejerza(n) la representación legal del emisor, según su Pacto Social. El nombre de cada persona que suscribe deberá estar escrito debajo de su firma.


Diana Morgan Boyd
Apoderada

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

Estados financieros
y dictamen del auditor independiente

Año terminado el 30 de septiembre de 2015

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

Contenido

	<u>Página</u>
Dictamen del auditor independiente.....	1-2
Estado de situación financiera.....	3
Estado de ganancia o pérdida y otro resultado Integral.....	4
Estado de cambios en el patrimonio.....	5
Estado de flujos de efectivo.....	6
Notas a los estados financieros	
1. Información general.....	7
2. Resumen de políticas significativas de contabilidad.....	7
3. Juicios significativos y criterios claves en la estimación de la incertidumbre.....	16
4. Efectivo.....	17
5. Cuentas por cobrar - clientes.....	17
6. Saldos y transacciones entre partes relacionadas.....	18
7. Gastos pagados por adelantado y otros activos.....	19
8. Mobiliario, maquinaria y equipo, neto.....	19
9. Propiedad de inversión.....	21
10. Construcción en proceso.....	22
11. Bonos por pagar.....	22
12. Capital en acciones.....	23
13. Ingresos por cambio en el valor razonable de propiedad de inversión.....	23
14. Gastos generales y administrativos.....	23
15. Impuesto sobre la renta.....	24
16. Administración del riesgo de Instrumentos financieros.....	26
17. Valor razonable de los Instrumentos financieros.....	26



RSM Panamá, S. A.

PH. Humboldt Tower, Piso 8
Calle 53 Marbella
Panamá, Rep. de Panamá

T + (507) 366-4600

F + (507) 366-4683

www.rsm.global

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Green Tower Properties, Inc., que comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2015, y los estados de ganancia o pérdida y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas significativas de contabilidad y notas explicativas.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

Una auditoría consiste en realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea material en los estados financieros, ya sea por fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de riesgos, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas de contabilidad usadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración de la Compañía, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Green Tower Properties, Inc. al 30 de septiembre de 2015, y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

RSM Panamá, S.A.

20 de noviembre de 2015
Panamá, República de Panamá

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

Estado de situación financiera
Al 30 de septiembre de 2015

	Notas	2015	2014
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	4, 6	B/. 199,489	B/. 780,073
Cuentas por cobrar - clientes	5	27,863	33,796
Cuentas por cobrar - relacionadas	6	-	61,898
Adelanto a proveedores		42,056	-
Gastos pagados por adelantado y otros activos	7	83,374	40,914
		<u>352,782</u>	<u>916,681</u>
Activo no corriente			
Mobiliario, maquinaria y equipos, neto	8	5,447,085	5,868,001
Propiedad de Inversión	9	120,305,000	88,948,577
Construcción en proceso	10	-	693,075
Depósitos de garantía y otros activos		59,657	59,657
		<u>125,811,742</u>	<u>95,569,310</u>
Total de activos		B/. 126,164,524	B/. 96,485,991
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Bonos por pagar	11	B/. 3,000,000	B/. -
Cuenta por pagar - proveedores		108,346	166,068
Impuesto de ITBMS por pagar		19,550	-
		<u>3,127,896</u>	<u>166,068</u>
Pasivo no corriente			
Bonos por pagar	11	52,000,000	55,000,000
Cuenta por pagar - partes relacionadas	6	156,413	548,504
		<u>52,156,413</u>	<u>55,548,504</u>
Patrimonio			
Acciones comunes	12	12,000,000	12,000,000
Impuesto complementario		(45,429)	-
Ganancias acumuladas		58,925,644	28,771,419
Total patrimonio		<u>70,880,215</u>	<u>40,771,419</u>
Total pasivos y patrimonio		B/. 126,164,524	B/. 96,485,991

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

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.
Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2015

	Notas	2015	2014
Ingresos			
Alquileres	6	B/. 4,513,647	B/. 2,888,993
Cambio en el valor razonable de propiedad de inversión	9, 13	30,427,321	21,356,057
Otros Ingresos		43,358	2,303
		<u>34,984,326</u>	<u>24,247,353</u>
Gastos			
Gastos generales y administrativos	6, 14	(1,236,172)	(2,024,169)
Depreciación	8	(429,348)	(336,900)
Intereses y gastos bancarios		(3,164,581)	(3,004,953)
Ganancia antes del Impuesto sobre la renta		30,154,225	18,881,331
Impuesto sobre la renta	15	-	-
Ganancia del año		<u>B/. 30,154,225</u>	<u>B/. 18,881,331</u>

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

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

Estado de Cambios en el patrimonio
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2015

	Capital en acciones	Impuesto complementario	Ganancias acumuladas	Total patrimonio
Saldo al 30 de septiembre de 2013	B/. 12,000,000	B/	B/. 9,890,088	B/ 21,890,088
Ganancia del año	-	-	18,881,331	18,881,331
Saldo al 30 de septiembre de 2014	12,000,000	-	28,771,419	40,771,419
Impuesto complementario	-	(45,429)	-	(45,429)
Ganancia del año	-	-	30,154,225	30,154,225
Saldo al 30 de septiembre de 2015	B/. 12,000,000	B/. (45,429)	B/. 58,925,644	B/. 70,880,215

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

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

Estado de flujos de efectivo
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2015

	2015	2014
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Ganancia del año	B/. 30,154,225	B/. 18,881,331
Ajuste para conciliar la ganancia del año con el efectivo neto de las actividades de operación:		
Otros Ingresos producto de revaluación de propiedades de inversión	(30,427,321)	(21,356,057)
Depreciación	429,348	336,900
Disposición de mobiliario, equipo y mejoras	9,343	-
Pérdida en venta de inmueble	-	423,353
Resultado de las operaciones antes de cambios en el capital de trabajo:	165,595	(1,714,473)
Cuenta por pagar - proveedores	(57,722)	(1,007,551)
Gastos pagados por adelantado y otros activos	(42,460)	137,915
Cuentas por cobrar relacionadas	61,898	(61,898)
Cuentas por cobrar - clientes	5,933	(32,678)
Adelanto a proveedores	(42,056)	191,916
Impuesto de ITBMS por Pagar	19,550	-
Flujo de efectivo proveniente de (utilizado en) las actividades de operación	110,738	(2,486,769)
Flujos de efectivo en actividades de inversión:		
Adquisición de mobiliario, maquinaria y equipos, neto	(17,775)	(49,559)
Construcción en proceso	(236,027)	(3,215,885)
Venta de inmueble	-	2,052,277
Flujos de efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(253,802)	(1,213,167)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Cuentas por pagar - partes relacionadas	(392,091)	(5,853,613)
Emisión de bonos	-	55,000,000
Impuesto Complementario	(45,429)	-
Pago a préstamos	-	(45,612,100)
Flujo de efectivo (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento	(437,520)	3,534,287
Disminución neta del efectivo	(580,584)	(165,649)
Efectivo al inicio del año	780,073	945,722
Efectivo al final del año	B/. 199,489	B/. 780,073

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

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.
Notas a los estados financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2015

1. INFORMACIÓN GENERAL

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

Green Tower Properties, Inc., es propietaria de una torre que cuenta con 31 niveles, que incluye sótano, azotea, unidades de oficina, locales comerciales, depósitos y estacionamientos, ubicada en Costa del Este, ciudad de Panamá. La torre lleva el nombre de MMG Tower.

Durante el año, la compañía firmó acuerdos con nuevos clientes, los cuales ya reservaron 2,252.81 metros cuadrados. Estos nuevos clientes tienen un periodo de gracia entre 6 – 8 meses, mientras se realicen los trabajos de adecuación. Con base en lo anterior, los Ingresos por alquiler de estos nuevos clientes se reflejarán a partir del próximo periodo fiscal.

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 2015, fueron autorizados para su emisión por la Junta Directiva de la Compañía, el 20 de noviembre de 2015.

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.

La Compañía presenta el estado de ganancias y pérdidas utilizando la clasificación por función de los gastos. La Compañía considera que este método provee mejor uso de la información a los lectores del estado financiero y a la vez reflejan mejor la manera en que las operaciones son ejecutadas desde un punto de vista del negocio. El estado de situación financiera presenta el formato basado en la distinción de porciones corrientes y no corrientes.

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.
Notas a los estados financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2015

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.

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 primera vez en el periodo financiero que inició el 1 de octubre de 2014 (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 dado que no son relevantes a la Compañía).

Enmiendas a la NIC 16 y 38 – Ciclo de mejoras anuales 2010 - 2012

La enmienda es aplicable a los periodos anuales que comiencen en o después del 1 de julio de 2014. Aclara el tratamiento del valor en libros y la depreciación acumulada / amortización en una entidad que utiliza el modelo de revaluación. La enmienda no tuvo ningún efecto en los estados financieros

Enmienda a la NIC 24 – Ciclo de mejoras anuales 2010 - 2012

La enmienda aplica a los periodos anuales que comiencen en o después del 1 de julio de 2014. Aclara cómo deben revelarse los pagos a entidades que brindan servicios de personal clave. La enmienda no tuvo ningún efecto en los estados financieros

Enmiendas a la NIC 40 (Ciclo de mejoras anuales 2011-2013, emitida en diciembre de 2013)

La enmienda es aplicable a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2014. Aclara la aplicación de la NIIF 3 y la NIC 40 en relación con las adquisiciones de propiedad de inversión. NIC 40 asiste en la distinción entre propiedades de inversión y propiedad ocupada por el dueño. La NIIF 3 ayuda a determinar si la adquisición de una propiedad de inversión es una combinación de negocios. La enmienda no tuvo ningún efecto en los estados financieros.

Enmiendas a la NIIF 13 (Ciclo de mejoras anuales 2011-2013, emitida en diciembre de 2013)

La enmienda es aplicable a los periodos anuales que comiencen en o después del 1 de julio de 2014. Aclara que la excepción en la NIIF 13 – que permite a una entidad medir el valor razonable de un grupo de activos financieros y pasivos financieros sobre una base neta – se aplica a todos los contratos (incluidos los no financieros) dentro del alcance de la NIC 39 / NIIF 9. Esto no tuvo ningún efecto en los estados financieros.

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.
Notas a los estados financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2015

d. NUEVAS NORMAS, INTERPRETACIONES Y MODIFICACIONES EMITIDAS 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 2015, por lo tanto no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros. Las mismas se detallan a continuación:

Enmiendas a la NIC 16 y 18 – Aclaración sobre métodos aceptables de depreciación y amortización.

Las enmiendas añaden orientación y aclaran que (i) el uso de métodos basados en los ingresos para calcular la depreciación de un activo no es apropiado porque los ingresos generados por una actividad que incluye el uso de un activo generalmente refleja factores distintos del consumo de los beneficios económicos incorporados al activo, y (ii) generalmente se presume que los ingresos es una base inadecuada para la medición del consumo de los beneficios económicos incorporados a un activo intangible; sin embargo, esta presunción puede ser refutada en ciertas circunstancias limitadas. Su aplicación es prospectiva y efectiva para periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016. No se espera que tenga impacto en los estados financieros de la Compañía.

Enmienda a la NIIF 5 – Ciclo de mejoras anuales 2012 - 2014

La enmienda, aplicable de forma prospectiva a los ejercicios anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2016, añade una guía específica cuando una entidad reclasifica un activo de mantenidos para la venta a mantenidos para distribuir a los propietarios, o vice versa, y para los casos en que se suspende la contabilidad de mantenidos para distribución. No se espera que tenga impacto en los estados financieros de la Compañía.

Enmienda a la NIIF 7 – Ciclo de mejoras anuales 2012 - 2014

La enmienda, aplicable a los periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2016, añade orientación para aclarar si un contrato de servicios continúa su participación en un activo transferido. No se espera que tenga impacto en los estados financieros de la Compañía.

NIIF 9 Instrumentos Financieros (emitida en julio de 2014)

Esta norma sustituirá a la NIC 39 (y todas las versiones anteriores de NIIF 9) efectiva para periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Contiene los requisitos para la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros, el deterioro, la contabilidad de cobertura y baja en cuentas.

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.
Notas a los estados financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2015

La NIIF 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos sean medidos posteriormente al costo amortizado o valor razonable (con cambios en resultados o en otro resultado Integral), en función de su clasificación por referencia al modelo de negocio dentro de la cual se llevan a cabo y sus características contractuales de flujo de efectivo.

Para los pasivos financieros, el efecto más significativo de la NIIF 9 se refiere a los casos en que se adopta la opción del valor razonable: el monto del cambio en el valor razonable de un pasivo financiero designado como valor razonable con cambios en resultados que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconoce en otro resultado integral (en lugar de en los resultados), a menos que esto genere una inconsistencia contable.

Para el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 introduce un modelo de "pérdida de crédito esperada", basada en el concepto de contemplar las pérdidas esperadas al inicio de un contrato. No será necesario que haya evidencia objetiva de deterioro antes de reconocer una pérdida de crédito.

Para la contabilidad de cobertura, la NIIF 9 introduce una reforma sustancial que permite que los estados financieros reflejen de una mejor manera cómo las actividades de gestión de riesgos se llevan a cabo, cuando cubren la exposición al riesgo financiero y no financiero.

Las disposiciones de baja en cuentas se transfieren casi sin cambios de la NIC 39.

La administración anticipa que la NIIF 9 será adoptada en los estados financieros cuando sea obligatoria. La administración estará realizando una revisión detallada para determinar el posible impacto de esta norma en los estados financieros de la Compañía.

Enmiendas a la NIIF 10 y la NIC 28 (emitida en septiembre de 2014)

Las enmiendas, son aplicables de forma prospectiva a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Atiende un conflicto actual entre las dos normas y aclara que la ganancia o pérdida debe ser reconocida en su totalidad cuando la transacción involucra un negocio, y parcialmente si se trata de activos que no constituyen un negocio. Esto no se espera que tenga un efecto en los estados financieros.

Enmiendas a la NIIF 10, NIIF 12 y la NIC 28 (emitida en diciembre de 2014)

Las enmiendas son aplicables a los periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2016. Aclararan la aplicación de la excepción de consolidación para las entidades de inversión y sus subsidiarias. Esto no se espera que tenga ningún efecto en los estados financieros.

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.
Notas a los estados financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2015

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (emitida en mayo de 2014)

Esta nueva norma, vigente para periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017, sustituye a la NIC 11, la NIC 18 y sus interpretaciones (SIC-31 y CINIIF 13, 15 y 18). Establece un marco único y global para el reconocimiento de Ingresos que se aplique consistentemente a través de todas las transacciones, las industrias y los mercados de capital, con un principio básico (basado en un modelo de cinco pasos que deben aplicarse a todos los contratos con clientes), revelaciones mejoradas y orientación nueva o mejorada (por ejemplo, el punto en el cual los ingresos se reconocen, contabilización de consideraciones variables, los costos de cumplimiento y la obtención de un contrato, etc.). La administración anticipa que la NIIF 15 será adoptada en los estados financieros cuando sea obligatoria. La administración estará realizando una revisión detallada para determinar el posible impacto de esta norma en los estados financieros de la Compañía.

e. BASE DE PREPARACIÓN / MONEDA FUNCIONAL

Los estados financieros han sido preparados en una base de costo histórico, excepto por la propiedad de inversión que está presentada a valor razonable. Los estados financieros 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. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Reconocimiento inicial y medición

La Compañía reconoce un activo financiero o un pasivo financiero en el estado de situación financiera cuando, solo cuando, este se convierte en una parte de una provisión contractual del instrumento. En el reconocimiento inicial, la Compañía reconoce todos los activos financieros y pasivos financieros al valor razonable. El valor razonable de un activo financiero y de un pasivo financiero en el reconocimiento inicial es normalmente representado por el precio de la transacción. El precio de la transacción para un activo financiero y un pasivo financiero distintos a los clasificados al valor razonable con cambios en resultados incluye los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un instrumento financiero. Los costos de la transacción incurridos en la adquisición de un activo financiero y emisión de un pasivo financiero clasificado al valor razonable con cambios en resultados son llevados a gastos inmediatamente.

Medición posterior de los activos financieros

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación en el reconocimiento inicial. La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.
Notas a los estados financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2015

Cuentas por cobrar –Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Los activos que la Compañía intente vender inmediatamente o dentro de un término cercano no pueden ser clasificados en esta categoría. Estos activos son reconocidos y registrados al monto original de la facturas menos cualquier reducción por deterioro o incobrabilidad.

Deterioro de los activos financieros

Al final de cada período en que se informa, la Compañía evalúa si sus activos financieros (otros distintos a los de valor razonable con cambios en resultados) están deteriorados, basados en evidencia objetiva que, como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial, los flujos de efectivo esperado de los activos financieros de la Compañía hayan sido afectados. La evidencia objetiva de deterioro puede incluir dificultades financieras significativas de la contra parte, incumplimiento del contrato, probabilidad que el prestatario esté en bancarota, desaparición de un mercado activo por los activos financieros debido a dificultades financieras, etc.

En adición, para las cuentas por cobrar comerciales que son evaluadas por deterioro y no se encontró evidencia objetiva individualmente, la Compañía evalúa estas de manera colectiva, basado en las experiencias pasadas de cobro de la Compañía, un incremento en los pagos atrasados en la cartera, cambios observables en las condiciones económicas que correlacionen a las bajas de las cuentas por cobrar, etc.

Para las cuentas por cobrar comerciales, el valor en libros es reducido a través del uso de una cuenta de provisión. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de provisión son reconocidos en ganancia o pérdida.

Por todos los otros activos financieros, el valor en libros es directamente reducido por las pérdidas por deterioro.

Para los activos financieros medidos al costo amortizado, si el monto de la pérdida por deterioro decrece en un período subsecuente y el decrecimiento puede ser relacionado objetivamente a un evento ocurrido después que el deterioro fue reconocido, la pérdida por deterioro previamente reconocido es reversado (ya sea directamente o mediante el ajuste a la cuenta de provisión para cuentas por cobrar comerciales) a través de ganancia o pérdida. Sin embargo, la reversión no debe dar lugar a un importe en libros que excede al costo amortizado que hubiese tenido un activo financiero si el deterioro no se hubiese reconocido a la fecha que se reversa el deterioro.

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.
Notas a los estados financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2015

Baja de los activos financieros

Independientemente de la forma legal de las transacciones, los activos financieros son dados de baja cuando estos pasan la prueba de la "sustancia sobre la forma" basado en el concepto indicado por la NIC 39. Esta prueba comprende dos diferentes tipos de evaluaciones que se aplican estrictamente en secuencia:

- Evaluación de la transferencia de riesgos y beneficios de propiedad
- Evaluación de la transferencia del control

Que los activos sean reconocidos o dados de baja en su totalidad depende de un análisis preciso que se realiza sobre una transacción específica.

Medición posterior de los pasivos financieros

La medición posterior de los pasivos financieros depende de cómo hayan sido categorizados en el reconocimiento inicial. La Compañía clasifica los pasivos financieros en lo siguiente:

Otros pasivos financieros Todos los pasivos que no hayan sido clasificados en alguna de las otras categorías (disponibles para la venta o al valor razonable con cambios en resultados) se incluyen en esta reducida categoría. Estos pasivos son llevados al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo.

Normalmente, las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y préstamos son clasificados en esta categoría. Las partidas dentro de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no son usualmente medidas nuevamente, ya que la obligación es conocida con un alto grado de certeza y la liquidación es a corto plazo.

Baja de los pasivos financieros

Un pasivo financiero es removido del estado de situación financiera de la Compañía solamente cuando el pasivo se descarga, cancela o vence. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la consideración pagada es reconocida en ganancia o pérdida.

g. MOBILIARIO, MAQUINARIA Y EQUIPOS, NETO

Activos propios:

El mobiliario, maquinaria, y equipos están valorados al costo.

Erogaciones subsecuentes:

Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo ni prolongan su vida útil económica, se cargan contra operaciones a medida que se efectúan.

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.
Notas a los estados financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2015

La ganancia o pérdida en retiro o venta de activos fijos se determina comparando el importe neto que se estima obtener por la venta, en su caso, contra el valor en libros de los respectivos activos y las mismas son incluidas en el estado de ganancia o pérdida.

Depreciación:

La depreciación se calcula por el método de línea recta, con base en los siguientes años estimados de vida útil: mobiliario 5 años y equipo de oficina, 3 años, maquinaria y equipo de infraestructura 15 años, equipo rodante 5 años. El gasto de depreciación se carga a los resultados de las operaciones corrientes.

h. DETERIORO DE ACTIVO

Activos financieros (incluyendo partidas por cobrar)

Un activo financiero que no se lleve al valor razonable a través de ganancias y pérdidas se evalúa en cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de que un evento de pérdida ha ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y que el evento de pérdida haya tenido un efecto negativo sobre las estimaciones de flujos de efectivo futuros del activo que pueda estimarse con fiabilidad.

La evidencia objetiva de que los activos financieros (incluidos los instrumentos de patrimonio) están deteriorados puede incluir incumplimiento o mora por parte del cliente, la reestructuración de una cantidad adeudada a la Compañía en los términos que la Compañía no consideraría de otro modo, las indicaciones de que un deudor o emisor entrará en quiebra o la desaparición de un mercado activo para los valores.

En adición, para una inversión en un instrumento de patrimonio, una disminución significativa o prolongada en su valor razonable por debajo de su costo es una evidencia objetiva de deterioro.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de las partidas por cobrar a nivel de un activo específico y a nivel colectivo. Todas las cuentas por cobrar son evaluadas por deterioro específico. Todas las partidas por cobrar individualmente significativas que no se consideraron específicamente deterioradas son evaluadas colectivamente por cualquier deterioro que se ha incurrido pero aún no identificado. Las partidas por cobrar que no sean individualmente significativas se evalúan colectivamente por deterioro mediante la agrupación de las partidas por cobrar con características de riesgos similares.

En la evaluación colectiva de deterioro, la Compañía utiliza las tendencias históricas de la probabilidad de incumplimiento, el tiempo de recuperación y el importe de la pérdida incurrida, ajustada para el juicio de la administración en cuanto a si las actuales condiciones económicas y de crédito son tales que las pérdidas reales pueden ser mayores o menores que el sugerido por las tendencias históricas.

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.
Notas a los estados financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2015

Una pérdida por deterioro en relación con un activo financiero medido al costo amortizado es calculada como la diferencia entre su importe en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados estimados a la tasa de interés efectiva del activo. Las pérdidas se reconocen en el resultado y se refleja en una cuenta de provisión para cuentas incobrables. El interés en el deterioro del activo continúa siendo reconocido a través del cálculo del descuento. Cuando un evento posterior hace que el importe de la pérdida por deterioro disminuya, la disminución de la pérdida por deterioro se reversa a través de ganancias o pérdidas.

Activos no financieros

El valor según libros de los activos no financieros de la Compañía, es revisado a la fecha de reporte para determinar si hay indicativos de deterioro permanente. Si existe algún indicativo, entonces el valor recuperable del activo es estimado.

El valor recuperable de un activo o su unidad generadora de efectivo es el mayor de su valor en uso y su valor razonable menos los costos para su venta. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivo estimados futuros son descontados a su valor presente utilizando una tasa de interés de descuento que refleje la evaluación de mercado corriente del valor en el tiempo del dinero y los riesgos específicos del activo. Para propósitos de la prueba de deterioro, los activos son agrupados dentro del menor grupo de activos que generan entradas de flujos por su uso continuo que son altamente independientes de las entradas de flujos de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo).

Una pérdida por deterioro es reconocida si el valor según libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede el valor recuperable estimado. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en ganancias y pérdidas.

Una pérdida por deterioro es reversada si ha habido algún cambio en la estimación usada para determinar el valor recuperable. Una pérdida por deterioro es reversada sólo hasta que el valor según libros del activo no exceda el valor según libros que hubiese sido determinado, neto de depreciación y amortización, sino se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

I. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

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

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.
Notas a los estados financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2015

j. 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.

k. RECONOCIMIENTO DE GASTOS

Los gastos son reconocidos en el estado de ganancia o pérdida cuando se incurren, sobre la base de devengado.

l. IMPUESTO

El gasto de impuesto sobre la renta comprende el impuesto corriente y el diferido. El gasto de impuesto sobre la renta es reconocido en el estado de ganancia o pérdida.

El impuesto corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha del balance y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

El impuesto diferido es reconocido considerando las diferencias temporales entre el valor corriente de los activos y pasivos para propósitos financieros y las cantidades utilizadas para propósitos fiscales.

El impuesto diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera será aplicada a las diferencias temporales, cuando estas se reversen, basados en las leyes que han sido promulgadas o sustancialmente promulgada a la fecha de los estados financieros.

El impuesto diferido activo se reconoce únicamente, en la medida que sea probable la generación de renta gravable fiscal futura, sobre la cual se pueda aplicar el impuesto sobre la renta diferido activo. El impuesto sobre la renta diferido activo es reducido en la medida en que no sea probable que los beneficios fiscales futuros, puedan ser utilizados.

3. JUICIOS SIGNIFICATIVOS Y CRITERIOS CLAVES EN LA ESTIMACIÓN DE LA INCERTIDUMBRE

En la preparación de estos estados financieros, la Compañía ha realizado juicios significativos, estimaciones y supuestos que impactan el valor en libros de ciertos activos y pasivos, ingresos y gastos así como otra Información reveladas en las notas. La Compañía periódicamente monitorea dichas estimaciones y supuestos y revisa que estén incorporadas a toda la Información relevante disponible a la fecha que los estados financieros son preparados. Sin embargo, esto no previene que las cifras reales difieran de las estimaciones.

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.
Notas a los estados financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2015

Los juicios realizados en la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que han tenido un efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros, y las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los montos en libros de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal se mencionan a continuación.

La propiedad, maquinaria, mobiliario y equipo

La propiedad, maquinaria, mobiliario y equipo son amortizados o depreciados sobre sus vidas útiles. Las vidas útiles se basan en las estimaciones de la gerencia sobre el período en que los activos generarán ingresos, los cuales son revisados periódicamente para ajustarlos apropiadamente. Los cambios en las estimaciones pueden resultar en ajustes significativos en los montos presentados y los montos reconocidos en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral en períodos específicos.

4. EFECTIVO

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cuenta corriente	B/. 199,489	B/. 780,073

La compañía mantiene un monto de B/. 24,212 como efectivo restringido para el pago de los intereses de los bonohabientes.

5. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cuentas por cobrar - clientes	B/. 27,863	B/. 33,796

La totalidad de las cuentas por cobrar corresponde a saldos corrientes.

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.
Notas a los estados financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2015

6. SALDOS Y TRANSACCIONES ENTRE PARTES RELACIONADAS

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Efectivo</u>		
MMG Bank Corp.	<u>B/. 175,277</u>	<u>B/. 702,376</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Emaphy Properties, S.A.	<u>B/. -</u>	<u>B/. 61,898</u>
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Morgan & Morgan	<u>B/. 156,413</u>	<u>B/. 548,504</u>
<u>Ingresos por Alquileres:</u>		
Morgan & Morgan	B/. 2,177,261	B/. 1,812,509
MMG Bank Corp.	125,400	82,800
Emaphy Properties	3,427	-
	<u>B/. 2,306,088</u>	<u>B/. 1,895,309</u>
<u>Gastos Administrativos:</u>		
Morgan & Morgan	<u>B/. 75,000</u>	<u>B/. -</u>

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

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

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.
Notas a los estados financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2015

7. GASTOS PAGADOS POR ADELANTADO Y OTROS ACTIVOS

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
ITBMS pagado por adelantado	B/. -	B/. 30,778
Seguro pagado por anticipado	-	5,112
Impuesto sobre la renta estimado	79,037	2,730
Impuesto de inmueble anticipado	4,337	2,294
	<u>B/. 83,374</u>	<u>B/. 40,914</u>

8. MOBILIARIO, MAQUINARIA Y EQUIPO, NETO

	<u>Mobiliario y equipo</u>	<u>Maquinaria y equipo</u>	<u>Total</u>
Al 1 de octubre de 2014	B/. 62,373	B/ 6,145,850	B/. 6,208,223
Adiciones	17,775	-	17,775
Retiros	(3,431)	(37,375)	(40,806)
Reclasificaciones	-	-	-
Al 30 de septiembre de 2015	<u>76,717</u>	<u>6,108,475</u>	<u>6,185,192</u>
Depreciación acumulada			
Al 1 de octubre de 2014	(11,128)	(329,094)	(340,222)
Aumentos	(17,756)	(411,592)	(429,348)
Retiros	3,431	28,032	31,463
Al 30 de septiembre de 2015	<u>(25,453)</u>	<u>(712,654)</u>	<u>(738,107)</u>
Valor contable			
Al 30 de septiembre de 2015	<u>B/. 51,264</u>	<u>B/. 5,395,821</u>	<u>B/. 5,447,085</u>

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.
Notas a los estados financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2015

	<u>Mobillario y equipo</u>	<u>Maquinaria y equipo</u>	<u>Total</u>
Al 1 de octubre de 2013	B/. 12,814	B/. -	B/. 12,814
Adiciones	49,559	-	49,559
Reclasificaciones	-	6,145,850	6,145,850
Al 30 de septiembre de 2014	<u>62,373</u>	<u>6,145,850</u>	<u>6,208,223</u>
Depreciación acumulada			
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>
Valor contable			
Al 30 de septiembre de 2014	<u>B/. 51,245</u>	<u>B/. 5,816,756</u>	<u>B/. 5,868,001</u>

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.
Notas a los estados financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2015

9. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
Al 1 de octubre de 2014	B/. 11,661,109	B/. 76,426,304	B/. 861,164	B/. 88,948,577
Adiciones	-	-	-	-
Reclasificaciones	-	-	929,102	929,102
Al 30 de septiembre de 2015	<u>11,661,109</u>	<u>76,426,304</u>	<u>1,790,266</u>	<u>89,877,679</u>
Más				
Cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión del año	<u>391,297</u>	<u>30,036,024</u>	<u>-</u>	<u>30,427,321</u>
Valor contable Al 30 de septiembre de 2015	<u>B/. 12,052,406</u>	<u>B/. 106,462,328</u>	<u>B/. 1,790,266</u>	<u>B/. 120,305,000</u>
	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
Al 1 de octubre de 2013	B/. 12,307,568	B/. 3,304,000	B/. -	B/. 15,611,568
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	<u>11,661,109</u>	<u>55,070,247</u>	<u>861,164</u>	<u>67,592,520</u>
Más				
Cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión del año	<u>-</u>	<u>21,356,057</u>	<u>-</u>	<u>21,356,057</u>
Valor contable Al 30 de septiembre de 2014	<u>B/. 11,661,109</u>	<u>B/. 76,426,304</u>	<u>B/. 861,164</u>	<u>B/. 88,948,577</u>

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.
Notas a los estados financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2015

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. Para determinar el valor razonable al 30 de Septiembre del 2015, se usó como base el avalúo realizado por la firma Panamericana de Avalúos, S.A. expedido en Agosto de 2015, el avalúo indica que el valor de venta rápida estimada es de B/.120,305,000. (B/.88,948,577 en 2014)."

Al 30 de septiembre de 2015 el valor razonable de la propiedad de inversión de B/.120,305,000 resulta de la siguiente manera: Terreno B/.12,052,406 y Edificio y Mejoras B/.108,252,594.

El Incremento al valor razonable incluye mejoras permanentes realizadas a los locales arrendados por los arrendatarios durante el periodo.

10. CONSTRUCCIÓN EN PROCESO

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Al 1 de octubre	B/. 693,075	B/. 60,692,244
Adiciones	236,027	3,215,885
Reciasificaciones	(929,102)	(63,215,054)
Al 30 de septiembre	B/. -	B/. 693,075

Corresponde a mejoras realizadas por Green Tower Properties, Inc. las cuales al concluirse fueron incluidas como parte de la propiedad de inversión durante el periodo.

11. BONOS POR PAGAR

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

Los pagos a capital se harán mediante 19 pagos trimestrales de B/.1,000,000 a ser efectuados cada día de pago de interés y un último pago por el valor insoluto. Con base en lo anterior los pagos a capital que se realizarán en el periodo 2016 ascienden a B/.3,000,000.00

El cumplimiento de las obligaciones derivadas de los bonos estará respaldado por el crédito general del emisor. El emisor garantizará las obligaciones derivadas de los bonos mediante la constitución de un Fideicomiso de Garantía. Los bonos del fideicomiso incluirán: (i) derechos hipotecarios y anticréticos sobre bienes inmuebles que formen parte de la Torre MMG Tower; (ii) Cánones de arrendamiento que el emisor reciba y/o tenga derecho a recibir; (iii) cesión de las pólizas de seguro de incendio de Inmueble; (iv) derechos a recibir el 100% de los flujos provenientes de la venta de Bienes Hipotecados; y (v) los dineros en efectivos depositados en las cuentas del fideicomiso.

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.
Notas a los estados financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2015

12. CAPITAL EN ACCIONES

	2015	2014
Autorizadas, 120,000 acciones comunes con valor nominal de B/. 100 cada una; emitida y pagada.	B/. 12,000,000	B/. 12,000,000

13. INGRESOS POR CAMBIO EN EL VALOR RAZONABLE DE PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Los ingresos por B/. 30,427,321 resultan de la diferencia entre el valor razonable del terreno, edificio y mejoras, según avalúo de Panamericana de Avalúos, S.A. PJS56,209/2,015 de agosto del 2015 (ver nota 9) por B/.120,305,000 y el valor razonable al 30 de septiembre del 2014 por B/. 88,948,577 y las mejoras del periodo por valor de B/. 929,102.

14. GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

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

	2015	2014
Reparación y mantenimiento	B/. 821,446	B/. 217,024
Honorarios profesionales	283,082	331,388
Electricidad	68,617	114,829
Impuestos	16,523	157,485
Publicidad	11,335	22,298
Incentivos	9,760	9,715
Viajes	8,504	490
Útiles de oficina	3,726	5,408
Seguros	3,518	51,660
Atenciones	3,320	5,410
Certificaciones y registro público	2,904	349,663
Combustible y lubricantes	1,239	19,345
Viáticos	709	436
Courier	696	3,548
Teléfono	480	1,283
Transporte	255	523
Aseo y limpieza	38	35,920
Misceláneos	20	5,612
Papelería e imprenta, fotocopias	-	1,487
Materiales y accesorios de cómputo	-	2,646
Consumo de agua	-	4,008
Suscripciones	-	33,075
Comisiones por emisión de bonos	-	227,563
Pérdida en venta de activos	-	423,353
	B/. 1,236,172	B/. 2,024,169

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.
Notas a los estados financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2015

15. 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 2015.

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 periodo fiscal 2011 y siguientes a 25%.

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

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

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

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

En vista que al cierre del año 2015, la empresa refleja una pérdida fiscal, se estará solicitando la no aplicación del cálculo alterno del impuesto sobre la renta (CAIR) al igual que se realizó para el 2014, ante las autoridades competentes.

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.
Notas a los estados financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2015

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ganancia financiera	B/. 30,154,225	B/. 18,881,331
Menos:		
Depreciación del edificio por método del costo	(2,020,075)	(1,515,510)
Ingresos exentos	(36,346)	(2,303)
Ingresos por venta de bienes muebles	(7,012)	-
Cambio valor razonable de la propiedad de inversión	(30,427,321)	(21,356,057)
Sub- total	<u>(2,336,529)</u>	<u>(3,992,539)</u>
Más:		
Pérdida venta inmueble	-	423,353
Impuesto venta bien mueble/Inmueble	701	138,845
Gastos exentos	54,603	5,030
Gastos no deducibles	13,934	29,294
Pérdida fiscal	<u>B/. (2,267,291)</u>	<u>B/. (3,396,017)</u>
Renta neta gravable	<u>B/. -</u>	<u>B/. -</u>
Impuesto sobre la renta 25%	<u>B/. -</u>	<u>B/. -</u>

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos totales	B/. 34,984,326	B/. 24,247,353
Ingresos no gravables	(30,470,679)	(21,358,360)
Ingresos netos gravables	B/. 4,513,647	B/. 2,888,993
Renta neta gravable para el método alternativo del impuesto sobre la renta (CAIR)	B/. 210,787	B/. 134,916
Impuesto sobre la renta según método alternativo	<u>B/. 52,697</u>	<u>B/. 33,729</u>

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.
Notas a los estados financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2015

16. 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. Respecto de las cuentas por cobrar, no existen concentraciones significativas.

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 mínima de los fondos que deben ser mantenidos en instrumentos de alta liquidez. La compañía cuenta con respaldo financiero de sus accionistas en caso de cualquier desfase de flujo de efectivo.

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 su reputación. Al ser la compañía miembro de un Grupo de compañías con un sólido sistema de control interno, la misma mitiga sus riesgos operacionales utilizando personal del Grupo y toda la estructura de su sistema de control interno.

Riesgo de flujos de efectivo sobre tasa de Interés

La compañía mantiene obligaciones con tasas de interés fija hasta su vencimiento. La compañía no mantiene una exposición grande a los flujos de efectivo sobre tasas de interés. El riesgo de tener obligaciones financieras a una tasa de Interés fija se mitiga por la facultad contractual de redimir anticipadamente los bonos a partir del segundo aniversario de su fecha de emisión.

17. VALOR RAZONABLE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El valor de los instrumentos financieros incluyendo el efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y obligaciones por pagar se aproximan a su valor razonable, debido a los vencimientos a corto plazo de dichos instrumentos.

Para la determinación del valor razonable de las propiedades, las Normas Internacionales de Información Financiera requieren la utilización de una Jerarquía de tres niveles para la clasificación de cada instrumento financieros del estado de situación financiera. Por consiguiente la Compañía utiliza la siguiente jerarquía para determinar y revelar el valor razonable de los instrumentos financieros por técnica de valuación:

Nivel 1: Precios cotizados en mercados activos sin ajustes para activos o pasivos idénticos.

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.
Notas a los estados financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2015

Nivel 2: Precios cotizados en mercados activos para instrumentos financieros similares, donde todas las variables son obtenidas de Información observada del mercado para los activos o pasivos ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Las variables no son observables para activos o pasivos.

El valor razonable de las propiedades se determinó utilizando el Nivel 3 como técnica de valuación.



NOTARÍA PÚBLICA QUINTA
Circuito Notarial de Panamá
REPÚBLICA DE PANAMÁ

NOTARÍA PÚBLICA
CIRCUITO NOTARIAL DE PANAMÁ



1. -----DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA-----
2.
3. -En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito
4. Notarial del mismo nombre, a los veinticuatro (22) días del mes de diciembre
5. del año dos mil quince (2015), ante mí Licenciado JAIME CHOY GARCIA,
6. Notario Público Quinto Primer Suplente del Circuito de Panamá, portador de
7. la cédula de identidad personal número ocho ciento setenta y siete
8. seiscientos ochenta y ocho (8-177-688). Comparecieron personalmente:
9. **DIANA MORGAN BOYD**, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de
10. identidad personal número ocho cuatrocientos veintinueve setecientos
11. cuarenta y seis (8-429-746), actuando en su condición de Presidente y
12. Gerente General de **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**, sociedad anónima
13. inscrita a ficha cuatrocientos sesenta y ocho mil trescientos treinta (468330) y
14. documento seiscientos noventa y nueve mil ciento veintiséis (699126) de la
15. Sección Mercantil del Registro Público; **LUIS ROBERTO VALLEE**, varón,
16. panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho
17. trescientos veinticuatro novecientos sesenta y nueve (8-324-969); y **JORGE**
18. **MORGAN**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad
19. personal número ocho doscientos cincuenta y nueve cuatrocientos ochenta y
20. nueve (8-259-489), actuando en sus condiciones de Tesorero y Director
21. Financiero de **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**, respectivamente, cuyos
22. datos de inscripción se expresaron anteriormente, todos vecinos de la ciudad
23. de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las
24. disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero-dos (7-02) de catorce (14) de
25. octubre de dos mil dos (2002) de la Superintendencia del Mercado de Valores
26. de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad
27. del juramento, los siguiente:-----
28.
29.
30.

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

----a. Que hemos revisado los Estados Financieros Anuales correspondientes al **AÑO FISCAL DE 2015.**-----

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

c. Que a nuestro juicio, los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**, para el período correspondiente al año fiscal del primero (1) de octubre de dos mil doce (2014) al treinta (30) de septiembre de dos mil trece (2015). -----

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

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

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

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



NOTARÍA PÚBLICA QUINTA
 Circuito Notarial de Panamá
 REPÚBLICA DE PANAMÁ

NOTARÍA PÚBLICA
 PANAMÁ



P. 502155

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

los Estados Financieros.-----

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

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

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

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

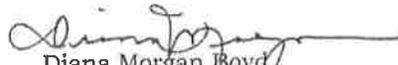
-----f. Que hemos revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de **GREEN TOWER PROPERTIES INC.**, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo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

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

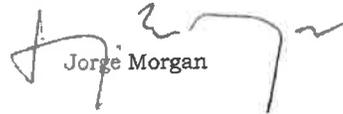
--Leída como les fue esta declaración a los comparecientes en presencia de los Testigos Instrumentales, **MAYLA CASTRELLON DE BOCANEGRA**, mujer, portadora de la cédula de identidad personal número cinco- doce- mil

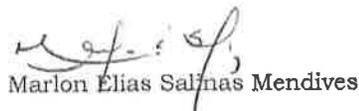
1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
10.
11.
12.
14.
16.
17.
19.
20.
21.
22.
23.
25.
26.
27.
28.
29.
30.

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


Diana Morgan Boyd


Luis Roberto Vallee


Jorge Morgan


Marlon Elias Salinas Mendives


Mayla Castellón De Boganegra




Cta. Jorge E. Gantes S.
Notario Público Quinto

Panamá, 9 de octubre de 2015

Señores
GREEN TOWER PROPERTIES, INC
Ciudad.-

Ref.: Cobertura del Servicio de la Deuda

Estimados señores:

Por este medio **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**, actuando en su condición de Fiduciario tal y como fue establecido en el instrumento de Fideicomiso con fecha de 29 de noviembre de 2013 celebrado con **GREEN TOWER PROPERTIES, INC.** como fideicomitente, para la emisión pública de bonos corporativos por **US\$55,000,000.00** realizada por **GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**, notificamos conforme a lo dispuesto en la sección 4.5 Condiciones de Garantía, literal (b) Cobertura de Servicio de la Deuda, que el monto a aportar a la cuenta de Reserva es por la suma de **US\$747,065.59**, que sumado a las cánones de arrendamiento completarán la cobertura de 1.25 veces el monto de Intereses y Capital de los siguientes dos (2) trimestres.

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,
GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.


Dayana Vega de Díaz
Vicepresidente de Fideicomisos


Ana Barroso
Oficial Senior de Fideicomiso

Panamá, 16 de Octubre de 2015.

Señores
BOLSA DE VALORES DE PANAMÁ
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.**, en su condición de Fiduciario de acuerdo al Contrato de Fideicomiso con fecha del 29 de noviembre de 2013 celebrado con **GREEN TOWER PROPERTIES, INC.** como Fideicomitente, para la emisión pública de bonos corporativos por **US\$55,000,000.00**, certificamos conforme a lo dispuesto en la sección 4.5 (a) Cobertura Inmobiliaria, numeral (iii) el literal (b) que el valor de mercado de la Garantía debe ser igual o mayor del 135% del saldo a Capital de los Bonos emitidos y en Circulación y que la sección 4.5 (b) Cobertura de Servicio de la Deuda, numeral (iii), que el saldo de la Cuenta de Reserva, debe ser igual o mayor a uno punto veinticinco (1.25) veces el monto de intereses y/o capital que deberá pagar el Fideicomitente en las dos (2) siguientes Fechas de Pago de Intereses calculado sobre el saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación por lo que ambas secciones se encuentran cubierta al día 30 de septiembre de 2015, 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	\$744.08
Cuenta de Reserva	\$1,062.37
Cuenta para el Servicio de la Deuda	\$22,405.67

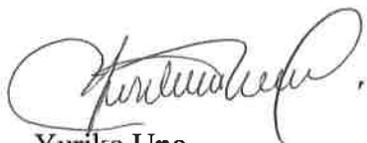
2. Primera hipoteca y anticresis a favor del Fiduciario hasta por la suma de US\$55,000,000.00, sobre varias fincas propiedad de MMG TOWER; según se detalla en la Escritura Pública No. 1385 de 16 de Enero de 2014; Escritura original No. 16,631 de 17 de junio de 2014, por la cual la sociedad Green Tower Properties Inc. declara mejoras; Escritura original No. 16.935 de 19 de junio de 2014

3. 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.

4. Administración de los Derechos cedidos sobre los cánones de arrendamientos, documentados mediante Contrato de Cesión suscrito el 29 de noviembre de 2013, los cuales a la fecha serían los siguientes:
 - Morgan & Morgan
 - MMG Bank Corporation
 - Credit Suisse Asesoria (Panama), S.A.
 - Hansergut, S.A.
 - UBS Asesores, S.A.
 - MSD Central America Services, S de R.L.
 - Julius Baer Investments (Panamá), S.A.
 - Compass Group Investments Advisors
 - CPM Panamá, LLC.
 - Panamá Vaults Corp
 - Marmila Investement, S.A.
 - Coffee Roasters Unidos. S.A.
 - Productos Rochas (Panamá), S.A.
 - Acino Latino-Americana, S.A.

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,
GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.



Yuriko Uno
Gerente Sr. de Fideicomisos – Operaciones



Dayana Vega
VP de Fideicomiso

