

GREEN TOWER PROPIERTIES INC.

RUC: 699126-1-468330 DV. 17



Panamá 26 febrero 2016

Bolsa de Valores de Panamá

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

1. Formulario IN-T (Informe de trimestre 31 Diciembre 2015).
2. Estados Financieros al 31 Diciembre 2015.
3. Certificación del Fiduciario

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

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "J. Tejeira Levy".

Juan Tejeira Levy

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

REPUBLICA DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACION
TRIMESTRAL

Trimestre terminado al 31 de diciembre de 2015

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

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

VALORES QUE HA REGISTRADO: **BONOS INMOBILIARIOS**

SERIE: **"A"**

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

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

MONTO COLOCALADO DE LA SERIE: **Cincuenta y cinco Millones Dólares (US\$55.000,000.00)**

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

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

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

PERSONA DE CONTACTO **DIANA MORGAN BOYD**

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

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

Para el trimestre al 31 diciembre 2015, el Emisor registró un aumento en el total de sus activos, pasando de US\$126,164,524 al 30 de septiembre de 2015 a US\$129,638,146 al 31 de diciembre de 2015 debido principalmente al aumento de US\$3,751,846 en efectivo.

El principal activo del Emisor constituyó el rubro de propiedad de inversión que asciende a US\$120,305,000 al 31 de diciembre de 2015 o 93% del total de activos a dicha fecha.

El índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) del Emisor es de 0.96 veces al 31 de diciembre de 2015, en diferencia con el 0.11 veces que presentaba para el 30 de septiembre de 2015.

Por el lado de los recursos líquidos del Emisor, el efectivo presentó un aumento ubicándose por los US\$3,751,846 al 31 de diciembre de 2015, cuando para el cierre a septiembre 2015 era por US\$199,489; lo que le representó un aumento del 1,780%.

B. Recursos de Capital

El total de pasivos, que al 31 de diciembre de 2015 era de US\$58,692,214 que financió el 45% de los activos del Emisor, mientras que el patrimonio US\$70,945,932 financió el 55% de los activos del Emisor.

El nivel de apalancamiento total (total de pasivos / total de patrimonio) del Emisor se mantuvo de 0.79 veces al 30 de septiembre de 2015 a 0.83 veces al 31 de diciembre de 2015. Igualmente para el periodo los pasivos a largo plazo se mantuvieron comparables, de US\$52,156,413 al 30 de septiembre de 2015 a US\$54,577,347 al 31 de diciembre de 2015.

El patrimonio por US\$70,945,932 al 31 de diciembre de 2015, está concentrado principalmente en el capital pagado en un 17%, mientras que la utilidad (déficit) acumulada representa el 83%.

C. Resultados de las Operaciones

Los ingresos del Emisor aumentaron de US\$1,086,291 al corte del 31 diciembre de 2014 a \$1,275,241 al corte del 31 de diciembre de 2015, producto de alquileres por \$1,274,033.

Los gastos del emisor están dados principalmente por reparación y mantenimiento de US\$185,381 para el periodo al 31 de diciembre de 2015 como de gastos de honorarios profesionales por US\$82,070 para el periodo. En total los gastos generales y administrativos al corte del 31 de diciembre 2015 fueron por un total de US\$305,681 aumentando frente a los gastos por US\$247,996 que evidenciaba a diciembre de 2014.

Para el periodo al 31 de diciembre de 2015, el Emisor presenta una ganancia por US\$65,717 contrario a las pérdidas reflejadas para el corte al 31 de diciembre de 2014 por \$66,426

D. Análisis de perspectivas

Se proyecta un crecimiento de la economía panameña para el 2015 de entre un 7% a 8.5%, según afirman la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), la Cámara de Comercio e Industrias de Panamá y varios economistas locales.

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

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

Al cierre del trimestre terminado el 31 de diciembre de 2015, seis (14) compañías presentan contratos de arrendamientos para espacio en MMG Tower, la mayoría de ellos ya con presencia física en el edificio.

A la fecha de elaboración de este reporte existen cinco (3) contratos adicionales que se encuentran en diferentes etapas de revisión y firma por las partes involucradas. También se está negociando con otros potenciales clientes para el espacio restante.

Las compañías que ya presentan contratos son las siguientes: Morgan & Morgan, MMG Bank Corp., UBS, Credit Suisse, Merck, Hander Saloon, CPM Panama, Julius Baer, Nike Panama, Compass Group, Café Unido, Panama Vaults, Restaurante Bambu, Productos Roche Panama.

**II PARTE
RESUMEN FINANCIERO**

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Trimestre al 31 diciembre de 2015	Trimestre al 31 diciembre de 2014
Ventas o Ingresos Totales	1,275,241	1,086,291
Margen Operativo	5%	-6%
Gastos Generales y Administrativos	305,681	247,996
Utilidad o Pérdida Neta	65,717	-66,426
Acciones emitidas y en circulación	120,000	120,000
Utilidad o Pérdida por Acción	0.55	-0.55
Depreciación y Amortización	106,251	107,305
Utilidades o pérdidas no recurrentes	0	0

BALANCE GENERAL	Trimestre al 31 diciembre de 2015	Año fiscal terminado septiembre 2015
Activo Circulante	3,995,483	352,782
Activos Totales	129,638,146	126,164,524
Pasivo Circulante	4,114,867	3,127,896
Deuda a Largo Plazo	54,577,347	52,156,413
Acciones Preferidas	0	0
Capital Pagado	12,000,000	12,000,000
Utilidades Retenidas	58,991,361	58,925,644
Patrimonio Total	70,945,932	70,880,215
RAZONES FINANCIERAS:		
Deuda Fin / Patrimonio	0.72	0.74
Deuda Total / Capital Pagado	4.89	4.61
Deuda Total/Patrimonio	0.83	0.78
Capital de Trabajo	-159,384	-2,775,114
Razón Corriente	0.96	0.11

**III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS**

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

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

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

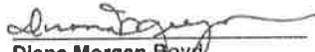
**V PARTE
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

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

**VI PARTE
DIVULGACIÓN**

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

FIRMA(S)


Diana Morgan Boyd
Apoderada

GREEN TOWER PROPERTIES, INC

Informe del Contador y Estados Financieros Interinos (No Auditados)
al primer trimestre del periodo Octubre 2015 – Septiembre 2016
(31 de diciembre de 2015)

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

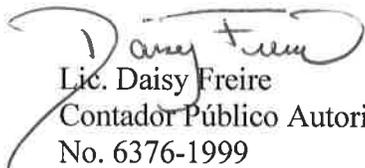
INFORME DEL CONTADOR

Señores

BOLSA DE VALORES DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES
Ciudad

Hemos revisado los estados financieros intermedios de Green Tower Properties, Inc. (el Emisor), los cuales comprenden: el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015, estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo por los tres meses terminados en esa fecha, así como un resumen de las principales políticas contables.

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



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

12 de febrero de 2016
Panamá, República de Panamá

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

Contenido

	<u>Página</u>
Estado de situación financiera.	1
Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	2
Estado de cambios en el patrimonio..	3
Estado de flujos de efectivo..	4
Notas a los estados financieros	
1. Información general	5
2. Resumen de políticas significativas de contabilidad	5
3. Juicios significativos y criterios claves en la estimación de la incertidumbre	16
4. Efectivo	16
5. Cuentas por cobrar - clientes	16
6. Saldos y transacciones entre partes relacionadas.....	17
7. Gastos pagados por adelantado y otros activos	18
8. Mobiliario, maquinaria y equipo, neto.....	18
9. Propiedad de inversión.....	19
10. Bonos por pagar	19
11. Capital en acciones	20
12. Gastos generales y administrativos.....	21
13. Impuesto sobre la renta	21
14. Administración del riesgo de instrumentos financieros	23
15. Valor razonable de los Instrumentos Financieros	24

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

**Estado de situación financiera
Al 31 de Diciembre de 2015**

	<u>Notas</u>	<u>31 de diciembre 2015</u>	<u>30 de septiembre 2015</u>
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	4, 6	B/. 3,751,846	B/. 199,489
Cuentas por cobrar - clientes	5	6,989	27,863
Cuentas por cobrar - relacionadas	6	75,555	-
Adelanto a proveedores		42,056	42,056
Gastos pagados por adelantado y otros activos	7	<u>79,037</u>	<u>83,374</u>
		3,955,483	352,782
Activo no corriente			
Mobiliario, maquinaria y equipos, neto	8	5,340,834	5,447,085
Propiedad de inversión	9	120,305,000	120,305,000
Depósitos de garantía y otros activos		<u>36,829</u>	<u>59,657</u>
		<u>125,682,663</u>	<u>125,811,742</u>
Total de activos		<u>B/. 129,638,146</u>	<u>B/. 126,164,524</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Bonos por pagar	10	B/. 4,000,000	B/. 3,000,000
Cuenta por pagar - proveedores		86,801	108,346
Impuesto de ITBMS por pagar		<u>28,066</u>	<u>19,550</u>
		4,114,867	3,127,896
Pasivo no corriente			
Bonos por pagar	10	51,000,000	52,000,000
Cuenta por pagar - partes relacionadas	6	<u>3,577,347</u>	<u>156,413</u>
		54,577,347	52,156,413
Patrimonio			
Acciones comunes	11	12,000,000	12,000,000
Impuesto Complementario		(45,429)	(45,429)
Ganancias acumuladas		<u>58,991,361</u>	<u>58,925,644</u>
Total patrimonio		<u>70,945,932</u>	<u>70,880,215</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>B/. 129,638,146</u>	<u>B/. 126,164,524</u>

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 periodo terminado al 31 de diciembre de 2015**

Notas	31 de diciembre 2015		31 de diciembre 2014	
	Tres meses	Tres meses	Tres meses	Tres meses
Alquileres	B/. 1,274,033	B/. 1,274,033	B/. 1,068,421	B/. 1,068,421
Otros ingresos	<u>1,208</u>	<u>1,208</u>	<u>17,870</u>	<u>17,870</u>
Ganancia bruta	1,275,241	1,275,241	1,086,291	1,086,291
Gastos generales y administrativos	(305,681)	(305,681)	(247,996)	(247,996)
Depreciación	(106,251)	(106,251)	(107,305)	(107,305)
Intereses y gastos bancarios	<u>(797,592)</u>	<u>(797,592)</u>	<u>(797,416)</u>	<u>(797,416)</u>
Ganancia (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	65,717	65,717	(66,426)	(66,426)
Impuesto sobre la renta	-	-	-	-
Ganancia del año	<u>B/. 65,717</u>	<u>B/. 65,717</u>	<u>B/. (66,426)</u>	<u>B/. (66,426)</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 periodo terminado al 31 de diciembre de 2015**

	<u>Capital en acciones</u>	<u>Impuesto complementario</u>	<u>Ganancia acumuladas</u>	<u>Total patrimonio</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2014	<u>B/. 12,000,000</u>	<u>B/. -</u>	<u>B/. 28,771,419</u>	<u>B/. 40,771,419</u>
Impuesto complementario	-	(45,430)	-	(45,430)
(Pérdida del periodo)	-	-	(66,426)	(66,426)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	<u>B/. 12,000,000</u>	<u>B/. (45,430)</u>	<u>B/. 28,704,993</u>	<u>B/. 40,659,563</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2015	<u>B/. 12,000,000</u>	<u>B/. (45,429)</u>	<u>B/. 58,925,644</u>	<u>B/. 70,880,215</u>
Ganancia del año	-	-	65,717	65,717
Saldo al 31 de diciembre de 2015	<u>B/. 12,000,000</u>	<u>B/. (45,429)</u>	<u>B/. 58,991,361</u>	<u>B/. 70,945,932</u>

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

D.TI

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

**Estado de flujos de efectivo
Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2015**

	<u>31 de diciembre 2015</u>	<u>31 de diciembre 2014</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Ganancia del año	B/. 65,717	B/. (66,426)
Ajuste para conciliar la ganancia del año con el efectivo neto de las actividades de operación:		
Depreciación	106,251	107,305
Resultado de las operaciones antes de cambios en el capital de trabajo:	171,968	40,879
Cuenta por pagar - proveedores	(21,545)	(37,338)
Gastos pagados por adelantado y otros activos	4,337	33,066
Cuentas por cobrar parte relacionada	(75,555)	(53,600)
Cuentas por cobrar clientes	20,874	25,837
Depósitos de garantía y otros activos	22,828	-
ITBMS por Pagar	8,516	24,019
Flujo de efectivo proveniente de (utilizado en) las actividades de operación	<u>131,423</u>	<u>32,863</u>
Flujos de efectivo en actividades de inversión:		
Construcción en proceso	-	(19,999)
Flujos de efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	-	(19,999)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Cuentas por pagar - partes relacionadas	3,420,934	(254,711)
Impuesto Complementario	-	(45,430)
Flujo de efectivo (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento	<u>3,420,934</u>	<u>(300,141)</u>
(Disminución) aumento neto del efectivo	3,552,357	(287,277)
Efectivo al inicio del año	199,489	780,073
Efectivo al final del año	<u>B/. 3,751,846</u>	<u>B/. 492,796</u>

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

D.F.

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.
Notas a los estados financieros
31 de diciembre 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.

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

Los estados financieros de Green Tower Properties, Inc. por el período terminado el 31 de diciembre de 2015, fueron autorizados para su emisión por la Junta Directiva de la Compañía el 12 de febrero de 2016.

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.

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

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2015

2. Resumen de políticas significativas de contabilidad (Continuación)

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 período 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 períodos 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 períodos 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 períodos 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 períodos 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 -

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2015

2. Resumen de políticas significativas de contabilidad (Continuación)

c. Adopción de pronunciamientos nuevos y revisados (continuación)

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.

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 al 31 de diciembre 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 38 – 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 períodos 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 períodos 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.

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2015

2. Resumen de políticas significativas de contabilidad (Continuación)

d. Nuevas Normas, Interpretaciones y Modificaciones Emitidas pero aún no efectivas. (continuación)

- **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.

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.

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2015

2. Resumen de políticas significativas de contabilidad (Continuación)

d. Nuevas Normas, Interpretaciones y Modificaciones Emitidas pero aún no efectivas. (Continuación)

- **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 períodos 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.

- **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 capital, con un principio básico (basado en un modelo de cinco pasos que deben aplicarse a todos 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.

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2015

2. Resumen de políticas significativas de contabilidad (Continuación)

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:

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 reconocidas y registradas 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 significativos de la contra parte, incumplimiento del contrato, probabilidad que el prestatario esté en bancarrota, 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

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2015

2. Resumen de políticas significativas de contabilidad (Continuación)

f. Instrumentos Financieros (Continuación)

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 revertido (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.

- **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:

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2015

2. Resumen de políticas significativas de contabilidad (Continuación)

f. Instrumentos Financieros (Continuación)

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.

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.

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2015

2. Resumen de políticas significativas de contabilidad (Continuación)

g. Mobiliario, maquinaria y equipos, neto (Continuación)

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

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2015

2. Resumen de políticas significativas de contabilidad (Continuación)

h. Deterioro de activo (Continuación)

económicas y de crédito son tales que las pérdidas reales pueden ser mayores o menores que el sugerido por las tendencias históricas.

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 efectivos 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.

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2015

2. Resumen de políticas significativas de contabilidad (Continuación)

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.

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.

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2015

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.

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

	Diciembre 2015	Septiembre 2015
Cuenta corriente	B/. 3,751,846	B/. 199,489

La compañía mantiene un monto de B/. 1,183,622 como efectivo restringido para el pago de los intereses de los bonohabientes.

5. Cuentas por cobrar - clientes

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

	Diciembre 2015	Septiembre 2015
Cuenta por Cobrar - clientes	B/. 6,989	B/. 27,863

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2015

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

6. Saldos y transacciones entre partes relacionadas

Al 31 de diciembre, las cuentas con partes relacionadas se detallan a continuación:

	<u>Diciembre 2015</u>	<u>Septiembre 2015</u>
Efectivo		
MMG Bank Corp.	B/. 2,568,224	B/. 175,277
Cuentas por cobrar		
Emaphy Properties, S.A.	B/. 75,555	B/. -
Cuentas por pagar		
Morgan & Morgan	66,413	156,413
Morymor Real Estate Holding	3,510,934	
	<u>B/. 3,577,347</u>	<u>B/. 156,413</u>

	<u>31 de diciembre 2015</u>		<u>31 de diciembre 2014</u>	
	<u>Tres meses</u>	<u>Tres meses</u>	<u>Tres meses</u>	<u>Tres meses</u>
Ingresos por alquileres				
Morgan & Morgan	B/. 544,315	B/. 544,315	B/. 544,315	B/. 544,315
MMG Bank Corp.	31,350	31,350	31,350	31,350
Emaphy Properties	450	450	-	-
	<u>B/. 576,115</u>	<u>B/. 576,115</u>	<u>B/. 575,665</u>	<u>B/. 575,665</u>

	<u>31 de diciembre 2015</u>		<u>31 de diciembre 2014</u>	
	<u>Tres meses</u>	<u>Tres meses</u>	<u>Tres meses</u>	<u>Tres meses</u>
Gastos Administrativos				
Morgan & Morgan	<u>B/. 18,750</u>	<u>B/. 18,750</u>	<u>B/. -</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 local.

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2015

7. Gastos pagados por adelantado y otros activos

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

	Diciembre 2015	Septiembre 2015	
Impuesto de inmueble anticipado	B/. -	B/. 4,337	
Impuesto sobre la renta estimado	79,037	79,037	
	B/. 79,037	B/. 83,374	

8. Mobiliario, maquinaria y equipo, neto

	Mobiliario y Equipo de Oficina		Maquinaria y Equipo		Total
Al costo					
Al 1 de octubre de 2015	B/. 76,717	B/.	6,108,475	B/.	6,185,192
Al 31 de diciembre de 2015	76,717		6,108,475		6,185,192
Depreciación acumulada					
Al 1 de octubre de 2015	(25,453)		(712,654)		(738,107)
Aumentos	(4,443)		(101,808)		(106,251)
Al 31 de diciembre de 2015	(29,896)		(814,462)		(844,358)
Valor contable					
Al 31 de diciembre de 2015	B/. 46,821	B/.	5,294,013	B/.	5,340,834
Al costo					
Al 1 de octubre de 2014	B/. 62,373	B/.	6,145,850.00	B/.	6,208,223
Adiciones	17,775		-		17,775
Reclasificaciones	(3,432)		(37,375)		(40,807)
Al 30 de septiembre de 2015	76,716		6,108,475		6,185,191
Depreciación acumulada					
Al 1 de octubre de 2014	(11,128)		(329,094.00)		(340,222)
Aumentos	(17,756)		(411,592)		(429,348)
Retiros	3,431		28,032		31,463
Al 30 de septiembre de 2015	(25,453)		(712,654)		(738,107)
Valor contable					
Al 30 de septiembre de 2015	B/. 51,263	B/.	5,395,821	B/.	5,447,084

D.F.

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2015

9. Propiedad de inversión

	Terreno	Edificio	Mejoras	Total
Al costo				
Al 1 de octubre de 2015	B/. 12,052,406	B/. 106,462,328	B/. 1,790,266	B/. 120,305,000
Al 31 de diciembre de 2015	12,052,406	106,462,328	1,790,266	120,305,000
Más				
Valor contable				
Al 31 de diciembre 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>
	Terreno	Edificio	Mejoras	Total
Al costo				
Al 1 de octubre de 2014	B/. 11,661,109	B/. 76,426,304	B/. 861,164	B/. 88,948,577
Reclasificaciones	-	-	929,102	929,102
Al 30 de septiembre de 2015	11,661,109	76,426,304	1,790,266	89,877,679
Más				
Cambio en el valor razonable				
de la propiedad de inversión	391,297	30,036,024	-	30,427,321
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>

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, el valor razonable se determinó con base en avalúo realizado por la firma Panamericana de Avalúos, S.A. 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 31 de diciembre 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 corresponde principalmente a mejoras permanentes realizadas a los locales arrendados por los arrendatarios durante el periodo.

10. Bonos por pagar

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

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2015

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/.4,000,000.00

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.

11. Capital en acciones

	Diciembre 2015	Septiembre 2015
Autorizadas, 120,000 acciones comunes con valor nominal de B/.100 cada una; emitida y pagada	<u>B/. 12,000,000</u>	<u>B/. 12,000,000</u>
	<u>B/. 12,000,000</u>	<u>B/. 12,000,000</u>

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2015

12. Gastos generales y administrativos

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

	31 de diciembre 2015		31 de diciembre 2014	
	Tres meses	Tres meses	Tres meses	Tres meses
Honorarios profesionales	B/. 82,070	B/. 82,070	B/. 86,061	B/. 86,061
Electricidad	21,356	21,356	47,386	47,386
Reparación y mantenimiento	185,381	185,381	90,179	90,179
Seguros	-	-	239	239
Impuestos	6,578	6,578	4,712	4,712
Certificaciones y Registro Público	-	-	1,604	1,604
Publicidad	2,250	2,250	4,003	4,003
Transporte	-	-	255	255
Atenciones	64	64	779	779
Útiles de oficina	50	50	84	84
Incentivos	7,650	7,650	9,760	9,760
Combustible y lubricantes	35	35	194	194
Courier	201	201	185	185
Viajes	-	-	1,710	1,710
Viáticos	5	5	646	646
Teléfono	41	41	179	179
Misceláneos	-	-	20	20
	<u>B/. 305,681</u>	<u>B/. 305,681</u>	<u>B/. 247,996</u>	<u>B/. 247,996</u>

13. 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 período fiscal 2011y siguientes a 25%.

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

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2015

- La renta neta gravable que resulte de deducir de la renta gravable del contribuyente, las rebajas concedidas mediante regímenes de fomento o producción, y los arrastres de pérdidas legalmente autorizados; este cálculo se conocerá como método tradicional.
- 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:

- El contribuyente al momento de realizar el Cálculo Alternativo del Impuesto Sobre la Renta, determinare que incurrirá en pérdida.
- 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 de que al cierre del año 2015, la empresa reflejó una pérdida fiscal, se solicitó la no aplicación del cálculo alternativo 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
31 de diciembre de 2015

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

	<u>Diciembre 2015</u>	<u>Diciembre 2014</u>
Ganancia (pérdida) financiera	B/. 65,717	B/. (66,426)
Menos:		
Depreciación del edificio por método del costo	(532,097)	(498,915)
Ingresos Exentos	(1,208)	(755)
Sub - Total	<u>(467,588)</u>	<u>(566,096)</u>
Más		
Gastos no deducibles	<u>9,713</u>	<u>2,063</u>
Pérdida fiscal	<u>B/. (457,875)</u>	<u>B/. (564,033)</u>
Renta neta gravable	<u>B/. -</u>	<u>B/. -</u>
Impuesto sobre la renta 25%	<u>B/. -</u>	<u>B/. -</u>

14. 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.

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.

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2015

Riesgo Operacional

El riesgo operacional es el riesgo de pérdidas directas o indirectas potenciales, que están asociadas a inadecuados sistemas de control interno, fallas administrativas, fraudes o errores humanos, fuga de información en los sistemas de tecnología e infraestructura, y de factores externos.

El objetivo de la Compañía, es de manejar el riesgo operacional, buscando evitar pérdidas financieras y que ello dañe la reputación. 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.

15. 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.
- 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.

Panamá, 16 de enero de 2016

Señores
BOLSA DE VALORES DE PANAMÁ
 Ciudad.-

Ref.: Fideicomiso GTIA-132-13 de la Emisión de Bonos Green Tower Properties, Inc.

Estimados señores:

Por este medio **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la emisión pública de bonos corporativos por **US\$55,000,000.00**, realizada por **GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**, certifica al 31 de diciembre de 2015, la siguiente información a saber:

I. El total del Patrimonio administrado del Fideicomiso asciende a la suma de US\$145,030,155.00; de los cuales la suma de US\$1,183,621.46 se encuentra registrada en los activos del fideicomiso y la suma de US\$143,846,533.54 están conformados por bienes hipotecados al fideicomiso.

II. El desglose de la composición de los bienes Fideicomitados es el siguiente;

1. Cuentas bancarias y bienes hipotecados al fideicomiso:

Tipo de Garantía	No. Operación	Monto a la fecha	Descripción	Avaluadora	Fecha de del Avalúo
Cuenta de Ahorros	50-333-00720-9	13,190.71	Cuenta de Concentración		
Cuenta de Ahorros	50-333-00722-1	1,066.05	Cuenta de Reserva		
Cuenta de Ahorros	50-333-00721-5	1,169,364.70	Cuenta para el servicio de la Deuda		
Hipotecas		143,846,533.54	Fincas según Valor de Terreno y las Mejoras	Panamericana de Avalúos, S.A.	24-ago-15
***		145,030,155.00			

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 Pública No. 16,631 de 17 de junio de 2014 y Escritura Pública No. 16.935 de 19 de junio de 2014; por un valor físico actual de US\$143,846,533.54 y valor de mercado de US\$137,560,000.00 según Informe de Avalúo de Panamericana de Avalúos, S.A. del 24 de agosto de 2015.



2. Otras garantías:

- 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.
- Derechos cedidos sobre los cánones de arrendamientos a favor del Fiduciario, documentados mediante Contratos de Cesiones individuales de las sociedades Morgan & Morgan, MMG Bank Corporation, Credit Suisse Asesoría (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 Roche (Panamá), S.A., Acino Latino-Americana, S.A., Nike Panama, S. de R.L.

- III. El detalle del título emitido correspondiente a estos bonos es Bonos Inmobiliarios, y el monto autorizado para esta emisión asciende a la suma de US\$55,000,000.00.
- IV. Esta emisión de bonos corporativos está aprobada mediante la Resolución (es) de registro y autorización para oferta pública SMV No.497-13 de 29 de noviembre de 2013.
- V. El patrimonio administrado por el fiduciario, que se detalle en la sección I y II que garantiza esta emisión de Bonos, cubre la serie A.
- VI. La cobertura que se detalla en el Prospecto Informativo es del 135%, y la que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación, es de 264%; por lo que la relación de cobertura es de 129% arriba de lo requerido, por lo que la obligación se encuentra debidamente cubierta.

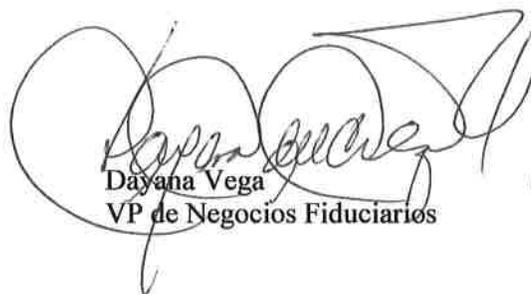
Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.



Yuriko Uno
Gerente Sr. de Operaciones Fiduciarias



Dayana Vega
VP de Negocios Fiduciarios



Panamá, 16 de febrero de 2016.

Señores
Green Tower Properties Inc.
Ciudad.-

Ref.: Fideicomiso GTIA-132-13

Estimados Señores:

Sean nuestras primeras líneas portadora de un cordial saludo.

Por medio de la presente GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP., sociedad organizada a las leyes de la República de Panamá y con licencia fiduciaria No. 4-96 de 16 de febrero de 1996 en calidad de fiduciario y en cumplimiento a nuestra obligación de rendir cuenta, le presentamos los siguientes informes de los Bienes Administrados en Fideicomiso al 31 de enero de 2016:

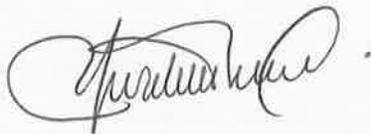
- Balance General (no auditado)
- Estado de Resultado (no auditado)
- Informe de variación del Fideicomiso

Adicionalmente, el Fideicomiso mantiene primera hipoteca y anticresis a favor del Fiduciario hasta por la suma de US\$55,000,000.00, sobre varias fincas de propiedad de MMG TOWER; según se detalla en la Escritura No. 1385 de 16 de Enero de 2014, Escritura No.16631 del 17 de junio de 2014 y Escritura No. 16.935 de 19 de junio de 2014; con un valor de mercado US\$137,560,000.00 según Informe de Avalúo de Panamericana de Avalúos, S.A. del 24 de agosto de 2015, este valor contempla las desafectaciones al 31 de enero de 2016.

Esta rendición de cuenta se considerará correcta si dentro de los 10 días siguientes a la fecha de esta confirmación, no se nos informa lo contrario.

Sin otro particular,

Atentamente,
GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.



Yuriko Uno
Gerente Sr. de Operaciones Fiduciarias



Nélide Chamizo
Oficial de Contabilidad de Fideicomiso

GTIA-132-13 Green Tower Properties Corp
BALANCE GENERAL
31 January 2016

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

Cuentas de Ahorros Global Bank	\$ 2,331,015.89	
Total de Activos Corrientes		2,331,015.89

INVERSIONES

Total de Inversiones		0.00
----------------------	--	------

PROPIEDADES Y EQUIPOS

Total de Propiedades y Equipos		0.00
--------------------------------	--	------

OTROS ACTIVOS

Total de Otros Activos		0.00
------------------------	--	------

Total de Activos	\$ 2,331,015.89	
-------------------------	------------------------	--

PASIVO Y PATRIMONIO

PASIVOS CORRIENTES

Total de Pasivos Corrientes		0.00
-----------------------------	--	------

PATRIMONIO

Patrimonio	\$ 83,422.51	
Aportes al Fideicomiso	4,400,846.30	
Retiros del Fideicomiso	(2,158,294.35)	
Utilidad acumulada	3,172.56	
Ganancia (Pérdida) Neta	1,868.87	
Total Patrimonio		2,331,015.89

Total Pasivo y Patrimonio	\$ 2,331,015.89	
----------------------------------	------------------------	--

GTIA-132-13 Green Tower Properties Corp
ESTADO DE RESULTADO
For the Seven Months Ending 31 January 2016

	Current Month	Year to Date
INGRESOS		
Intereses Cuenta de Ahorros	\$ 584.85	\$ 2,515.33
Total Ingresos	<u>584.85</u>	<u>2,515.33</u>
GASTOS		
ITBM	5.06	21.66
Gastos Bancarios	72.32	624.80
Total de Gastos	<u>77.38</u>	<u>646.46</u>
GANANCIA (PÉRDIDA) NETA	\$ 507.47	\$ 1,868.87

GTIA-132-13 Green Tower Properties Corp**Reporte de Variación del Fideicomiso**

As of: 31 January 2016

<u>Tipo de Bien</u>	<u>Balance Inicial</u>	<u>Debitos</u>	<u>Créditos</u>	<u>Variación del Mes</u>	<u>Balance Final</u>
Cuentas de Ahorros Glob	1,183,621.46	\$ 3,071,277.97	\$ (1,923,883.54)	\$ 1,147,394.43	\$ 2,331,015.89
Patrimonio	(83,422.51)	0.00	0.00	0.00	(83,422.51)
Aportes al Fideicomiso	(3,224,105.51)	0.00	(1,176,740.79)	(1,176,740.79)	(4,400,846.30)
Retiros del Fideicomiso	2,128,440.52	29,853.83	0.00	29,853.83	2,158,294.35
Utilidad acumulada	(3,172.56)	0.00	0.00	0.00	(3,172.56)
Intereses Cuenta de Ahor	(1,930.48)	0.00	(584.85)	(584.85)	(2,515.33)
ITBM	16.60	5.06	0.00	5.06	21.66
Gastos Bancarios	552.48	72.32	0.00	72.32	624.80
Totals	0.00	\$ 3,101,209.18	\$ (3,101,209.18)	\$ 0.00	\$ 0.00