

GREEN TOWER PROPIERTIES INC.

RUC: 699126-1-468330 DV. 17



Panamá 27 mayo 2015

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 marzo 2015).
2. Estados Financieros al 31 marzo 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 "Juan Tejeira Levy".

Juan Tejeira Levy

REPUBLICA DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORESFORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACION
TRIMESTRALTrimestre terminado al 31 de marzo de 2015RAZON 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 marzo 2015, el Emisor registró una disminución en el total de sus activos, pasando de US\$96,485,991 al 30 de septiembre de 2014 a US\$96,098,046 al 31 de marzo de 2015 debido principalmente a la disminución de US\$402,733 en efectivo.

El principal activo del Emisor constituyó el rubro de propiedad de inversión que asciende a US\$88,976,097 al 31 de marzo de 2015 o 92% del total de activos a dicha fecha.

El Índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) del Emisor es de 3.65 veces al 31 de marzo de 2015, en diferencia con el 5.51 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\$377,340 al 31 de marzo de 2015, cuando para el cierre a septiembre 2014 era por US\$780,073; lo que le representó una disminución del 51%.

B. Recursos de Capital

El total de pasivos, que al 31 de marzo de 2015 era de US\$55,366,843 que financió el 57% de los activos del Emisor, mientras que el patrimonio US\$40,731,203 financió el 43% de los activos del Emisor.

El nivel de apalancamiento total (total de pasivos / total de patrimonio) del Emisor se disminuyó de 1.36 veces al 30 de septiembre de 2014 a 1.35 veces al 31 de marzo 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\$55,217,661 al 31 de marzo de 2015.

El patrimonio por US\$40,731,203 al 31 de marzo de 2015, está concentrado principalmente en el capital pagado en un 29%, mientras que la utilidad (déficit) acumulada representa el 71%.

C. Resultados de las Operaciones

Los ingresos del Emisor disminuyeron de US\$22,437,219 al corte del 31 marzo de 2014 a \$2,218,431 al corte del 31 de marzo de 2015, producto de un importante cambio en el valor razonable de propiedad de inversión.

Los gastos del emisor están dados principalmente por reparación y mantenimiento de US\$219,757 para el periodo al 31 de marzo de 2015 como de gastos de honorarios profesionales por US\$113,583 para el periodo. En total los gastos generales y administrativos al corte del 31 de marzo 2015 fueron por un total de US\$419,481 disminuyendo considerablemente frente a los gastos por US\$939,239 que evidenciaba a 31 de marzo de 2014.

Para el periodo al 31 de marzo de 2015, el Emisor presenta una ganancia por US\$5,214 contrario a las ganancias reflejadas para el corte al 31 de marzo de 2014 por \$19,972,842.

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 marzo de 2015, catorce (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 tres (3) contratos adicionales que se encuentran en diferentes etapas de revisión y firma por las partes involucradas. También se está negociando con otros potenciales clientes para el espacio restante.

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

**II PARTE
RESUMEN FINANCIERO**

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Trimestre al 31 marzo de 2015	Trimestre al 31 marzo de 2014
Ventas o Ingresos Totales	2,218,431	22,437,219
Margen Operativo	10%	89%
Gastos Generales y Administrativos	419,481	939,239
Utilidad o Pérdida Neta	5,214	19,972,842
Acciones emitidas y en circulación	120,000	120,000
Utilidad o Pérdida por Acción	0.04	166.44
Depreciación y Amortización	216,091	107,806
Utilidades o pérdidas no recurrentes	0	0
BALANCE GENERAL	Trimestre al 31 marzo de 2015	Año fiscal terminado septiembre 2014
Activo Circulante	545,936	916,681
Activos Totales	96,098,046	96,485,991
Pasivo Circulante	149,182	166,068
Deuda a Largo Plazo	55,217,661	55,548,504
Acciones Preferidas	0	0
Capital Pagado	12,000,000	12,000,000
Utilidades Retenidas	28,731,203	28,771,419
Patrimonio Total	40,731,203	40,771,419
RAZONES FINANCIERAS:		
Deuda Fin / Patrimonio	1.35	1.34
Deuda Total / Capital Pagado	4.61	4.64
Deuda Total/Patrimonio	1.35	1.36
Capital de Trabajo	396,754	750,613
Razón Corriente	3.65	5.52

**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 Services Adjunta).

**VI PARTE
DIVULGACIÓN**

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

FIRMA(S)

Diana Morgan Boyd
Apoderada

GREEN TOWER PROPERTIES, INC

Informe del Contador y Estados Financieros Interinos (No Auditados)
al segundo trimestre del periodo Octubre 2014 – Septiembre 2015
(31 de marzo 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"*

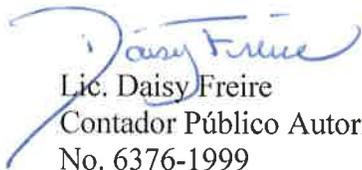
INFORME DEL CONTADOR

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 marzo 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 seis 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

11 de mayo de 2015
Panamá, República de Panamá

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

Contenido

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

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

Estado de situación financiera

	Notas	31 de marzo 2015	30 de Septiembre 2014
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	3, 5	B/. 377,340	B/. 780,073
Cuentas por cobrar - clientes	4	-	33,796
Cuentas por cobrar - relacionadas	5	160,625	61,898
Gastos pagados por adelantado y otros activos	6	7,971	40,914
		<u>545,936</u>	<u>916,681</u>
Activo no corriente			
Mobiliario, maquinaria y equipos, neto	7	5,669,685	5,868,001
Propiedad de inversión	8	88,976,097	88,948,577
Costos de construcción en proceso	9	846,671	693,075
Depósitos de garantía y otros activos		59,657	59,657
		<u>95,552,110</u>	<u>95,569,310</u>
Total de activos		<u>B/. 96,098,046</u>	<u>B/. 96,485,991</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuenta por pagar proveedores		B/. 125,129	B/. 166,068
Impuesto de ITBMS por pagar		24,053	-
		<u>149,182</u>	<u>166,068</u>
Pasivo no corriente			
Bonos por pagar	10	55,000,000	55,000,000
Cuenta por pagar - partes relacionadas	5	217,661	548,504
		<u>55,217,661</u>	<u>55,548,504</u>
Patrimonio			
Acciones comunes	11	12,000,000	12,000,000
Impuesto complementario		(45,430)	-
Ganancia (déficit) acumulado		28,776,633	28,771,419
Total patrimonio		<u>40,731,203</u>	<u>40,771,419</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>B/. 96,098,046</u>	<u>B/. 96,485,991</u>

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

D.F.

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

**Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral
Periodo de seis meses terminados al 31 de marzo de 2015**

	31 de marzo 2015		31 de marzo 2014	
	Tres meses	Seis meses	Tres meses	Seis meses
Alquileres	5	B/. 1,115,231	B/. 772,282	B/. 1,094,169
Cambio en el valor razonable de propiedad de inversión	12	-	21,342,220	21,342,220
Otros ingresos		16,909	830	830
Ganancia bruta		1,132,140	22,115,332	22,437,219
Gastos generales y administrativos	13	(171,485)	(384,021)	(939,239)
Depreciación		(108,786)	(106,676)	(107,806)
Intereses y gastos bancarios		(780,229)	(1,352,491)	(1,417,332)
Ganancia (pérdida) antes del impuesto sobre la renta		71,640	20,272,144	19,972,842
Impuesto sobre la renta	14	-	-	-
Ganancia (pérdida) del periodo		B/. 71,640	B/. 20,272,144	B/. 19,972,842

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

D.F.

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

Estado de cambios en el patrimonio

Periodo de seis meses terminados al 31 de marzo de 2015

(En balboas)

	Capital en acciones	Impuesto complementario	(Déficit) ganancia acumulado	Total patrimonio
Saldo al 30 de septiembre de 2013	B/. 12,000,000	B/. -	B/. 9,890,088	B/. 21,890,088
Ganancia del periodo	-	-	19,972,842	19,972,842
Saldo al 31 de marzo de 2014	B/. 12,000,000	B/. -	B/. 29,862,930	B/. 41,862,930
Saldo al 30 de septiembre de 2014	12,000,000	-	28,771,419	40,771,419
Impuesto complementario	-	(45,430)	-	(45,430)
Ganancia del periodo	-	-	5,214	5,214
Saldo al 31 de marzo de 2015	B/. 12,000,000	B/. (45,430)	B/. 28,776,633	B/. 40,731,203

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

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

**Estado de flujos de efectivo
Periodo de seis meses terminados al 31 de marzo de 2015**

	31 de marzo 2015	31 de marzo 2014
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Ganancia (pérdida) del año	B/. 5,214	B/. 19,972,842
Ajuste para conciliar la ganancia (pérdida) del año con el efectivo neto de las actividades de operación:		
Otros ingresos producto de revaluación de propiedades de inversión	-	(21,342,220)
Depreciación	216,091	107,806
Resultado de las operaciones antes de cambios en el capital de trabajo:	221,305	(1,261,572)
Cuenta por pagar proveedores	(40,939)	(882,524)
Gastos pagados por adelantado	32,943	27,066
Cuentas por cobrar parte relacionada	(98,727)	(1,694,143)
Cuentas por cobrar clientes	33,796	(3,578)
Cuentas por pagar otros	24,053	-
Adelanto a proveedores	-	81,763
Flujo de efectivo (utilizado en) proveniente de las actividades de operación	172,431	(3,732,988)
Flujos de efectivo en actividades de inversión:		
Adquisición de mobiliario, maquinaria y equipos, neto	(17,775)	(6,167,233)
Costos de Construcción en proceso	(153,596)	4,396,166
Propiedad de inversión	(27,520)	-
Flujos de efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(198,891)	(1,771,067)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Cuentas por pagar - partes relacionadas	(330,843)	(6,402,117)
Adelantos recibidos de clientes	-	2,052,277
Impuesto complementario	(45,430)	-
Emisión de bonos	-	55,000,000
Préstamos recibidos	-	(45,612,100)
Flujo de efectivo proveniente de las actividades de financiamiento	(376,273)	5,038,060
Aumento neto del efectivo	(402,733)	(465,995)
Efectivo al inicio del año	780,073	945,722
Efectivo al final del año	B/. 377,340	B/. 479,727

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 marzo de 2015

1. Información general

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

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

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

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

Los estados financieros de Green Tower Properties, Inc. por el periodo terminado el 31 de marzo de 2015, fueron autorizados para su emisión por el Comité de Auditoría y Riesgos del GMM el 11 de mayo 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.

b. Base de medición

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

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

2. Resumen de políticas significativas de contabilidad (Continuación)

c. Adopción de pronunciamientos nuevos y revisados

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

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

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

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

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

2. Resumen de políticas significativas de contabilidad (Continuación)

c. Adopción de pronunciamientos nuevos y revisados (continuación)

- NIC 27 Estados Financieros Separados revisado (emitido en Mayo de 2011) – La norma revisada ahora solamente trata con los requerimientos de los estados financieros separados, el cual había sido llevado anteriormente como NIC 27 Estados Financieros Consolidados y Separados. La norma principalmente requiere que cuando una entidad prepare estados financieros separados, inversiones en subsidiarias, asociadas, y negocio en conjunto sean contabilizadas al costo, o de acuerdo a la NIIF 9 Instrumentos Financieros / NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. También trata con el reconocimiento de dividendos, ciertas reorganizaciones e incluye un número de revelaciones. A la fecha en que se informa, estas enmiendas no ha tenido impacto en los estados financieros de la Compañía.
- Enmiendas a la NIC 32 titulado *Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros* (emitido en Enero de 2012) aclaran situaciones existentes de aplicación relacionadas a los requerimientos de compensación de activos y pasivos financieros. Específicamente, las enmiendas aclaran el significado de “actualmente cuenta con un derecho legal de compensación” y la “realización simultánea y liquidación”. A la fecha en que se informa, estas enmiendas no ha tenido impacto en los estados financieros de la Compañía.
- Enmiendas a la NIIF 7 titulado *Revelaciones – Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros* (emitidos en diciembre de 2011) – Las enmiendas permiten al inversor conocer las diferencias en los requerimientos de presentación de compensación de las NIIF y US GAAP e introduce nuevas revelaciones para brindar mejor información en como las entidades mitigan el riesgo de crédito, incluyendo a los relacionados a colaterales pignorados o recibidos. Estos son adoptados retrospectivamente. Como la Compañía no ha tenido contrato de compensación, la aplicación de las enmiendas no han tenido un efecto material en los estados financieros.
- NIIF 10 *Estados Financieros Consolidados* (emitido en mayo de 2011 y enmendado en junio de 2012) – La nueva norma reemplaza todo sobre la guía en control y consolidación en la NIC 27 *Estados Financieros Consolidados y Separados* y SIC-12 *Consolidación – Entidades de Propósitos Especiales*. El principio básico que una entidad consolidada presente una matriz y sus subsidiarias como si fueran una entidad económica única se mantiene sin cambios, al igual que los procedimientos de consolidación. La NIIF 10 introduce un modelo único de consolidación que identifica control como la base de consolidación para todos los tipos de entidades, donde el control se basa en determinar si el inversor mantiene poder sobre la participada, la exposición y derechos a los rendimientos variables procedentes de su relación con la participada y la habilidad de usar

D.F.

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

2. Resumen de políticas significativas de contabilidad (Continuación)

c. Adopción de pronunciamientos nuevos y revisados (continuación)

este poder sobre la participada para afectar los montos de sus retornos. La nueva norma también incluye guías en la participación y derechos de protección y de relación agente y principal. La adopción de la nueva norma no tiene un efecto material en estos estados financieros, ya que este se trata de un estado financiero separado.

- Enmiendas a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 Entidades de Inversión (emitidos en octubre de 2012). Las enmiendas establecen una excepción al requisito de consolidación para entidades que cumplen con la definición de entidad de inversión bajo la NIIF 10. La excepción a la consolidación requiere que las entidades de inversión reconozcan las subsidiarias a valor razonable en el estado de resultados.
- Las enmiendas consecuentes han sido realizadas a la NIIF 12 y NIC 27 para introducir nuevas revelaciones sobre los requerimientos por las entidades de inversión. Esto no ha tenido impacto en los estados financieros de la Compañía.
- NIIF 11 *Acuerdos Conjuntos* (emitido en mayo de 2011 y enmendado en junio de 2012) – La nueva norma (que reemplaza la NIC 31 *Participaciones en Negocios en Conjunto* y *SIC-13 Entidad Controladas Conjuntamente – Contribuciones No Monetarias de los Participantes*) requiere que las partes en un acuerdo conjunto determinen el tipo de acuerdo conjunto mediante la evaluación de sus derechos y obligaciones, y entonces contabilice estos derechos y obligaciones de acuerdo con el tipo de acuerdo conjunto. Los acuerdos conjuntos son aquellas operaciones en conjunto o negocio en conjunto:
 - En una operación conjunta, las partes tienen derechos sobre los activos y obligaciones por los pasivos relacionados al acuerdo. Los operadores conjuntos reconocen sus activos, pasivos, ingresos y gastos en relación a sus intereses en la operación conjunta.
 - En un negocio en conjunto, las partes tienen derechos sobre el activo neto del acuerdo. Un participante aplica el método de participación de contabilización de sus inversiones en un negocio en conjunto de acuerdo a la NIC 28 *Inversiones en Asociadas y Negocio en Conjunto* (2011). A diferencia bajo la NIC 31, el uso de “consolidación proporcional” no está permitido.

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

- NIIF 12 *Revelaciones de Intereses en Otras Entidades* (emitidas en mayo de 2011 y enmendadas en junio de 2012) – La nueva norma combina y reemplaza los requerimientos de revelación de subsidiarias, acuerdos conjunto, asociadas y entidades estructuradas no consolidadas. Requiere revelaciones amplias de la información que permita a los usuarios de estados financieros evaluar la naturaleza de, y los riesgos asociados con, intereses en

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

2. Resumen de políticas significativas de contabilidad (Continuación)

c. Adopción de pronunciamientos nuevos y revisados (continuación)

- otras entidades y los efectos de estos intereses en la situación financiera de la Compañía, desempeño financiero y flujos de efectivo. Esta adopción no ha tenido efectos materiales en los estados financieros de la Compañía.
- NIIF 13 *Medición del Valor Razonable* (emitido en mayo de 2011) – La nueva norma define el valor razonable y requiere revelaciones acerca de la medición del valor razonable. La NIIF 13 aplica cuando otras normas requieren o permiten las mediciones del valor razonable. Esta norma no introduce ningún nuevo requerimiento para medir un activo o un pasivo al valor razonable, ni cambian lo que se mide al valor razonable según NIIF, ni trata como presentar cambios en el valor razonable. Los nuevos requerimientos han sido adoptados prospectivamente. Adicionalmente hay provisiones específicas transicionales que fueron dadas a entidades de tal manera que no necesiten aplicar los requerimientos de revelación presentados en la norma en información comparativa dada para periodos anteriores la adopción inicial de la norma. Aparte de las revelaciones adicionales requeridas, la adopción de la NIIF 13 no ha tenido un efecto material en los estados financieros de la Compañía. También, de acuerdo a las disposiciones de transición provisionales, la Compañía no ha realizado alguna nueva revelación requerida por la NIIF 13 por el período comparativo 2014.
- CINIIF 20 *Costos de Desmante en la Fase de Producción en una Mina en Cielo Abierto* (emitida en octubre de 2011) – La interpretación brinda una guía en la contabilización de los costos de eliminación de desechos (desmantelar) en la fase de producción de una mina a cielo abierto. Tales costos deben ser reconocidos como un activo si estos generan un beneficio de un mejor acceso a un componente identificable de un yacimiento, este sea probable que los beneficios fluirán a la entidad y los costos sean medibles confiablemente. Los costos de desmante capitalizados son amortizados sobre la vida útil del componente identificado. En la transición, los costos de desmante existentes deben ser dadas de baja a utilidades retenidas, al menos que sean atribuibles a un componente identificable de un yacimiento. La CINIIF 20 no ha tenido un efecto en los estados financieros de la Compañía, debido que la Compañía no realiza este tipo de actividad.
- CINIIF 21 *Gravámenes* (emitida en mayo de 2013) - Establece el tratamiento contable de los gravámenes que se contabilizan de conformidad con la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes, teniendo en consideración: el suceso que genera la obligación, la expectativa de pago, la hipótesis de negocio en marcha y los criterios de reconocimiento y medición establecidos para los pasivos de esta naturaleza. La CINIIF 21 no ha tenido un efecto en los estados financieros de la Compañía.

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

Resumen de políticas significativas de contabilidad (Continuación)

c. Adopción de pronunciamientos nuevos y revisados (continuación)

- NIC 19 *Beneficios a Empleados* revisado (emitidos en junio de 2011) – las enmiendas claves incluyen eliminación del “método de la banda de fluctuación”, modificación en la contabilidad de beneficios por finalización y mejora los requerimientos del reconocimiento, presentación y revelaciones de los planes de beneficios definidos. Las enmiendas han sido adoptadas retrospectivamente de acuerdo a la NIC 8 (excepto por los cambios en el valor en libros de los activos que incluyen costos de beneficios a empleados con valor en libros). Esta enmienda no ha tenido un efecto en los estados financieros de la Compañía.

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

A la fecha de los estados financieros existen nuevas normas, modificaciones e interpretaciones a normas, las cuales no son efectivas para el periodo terminado al 31 de marzo de 2015, por lo tanto no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros. Las mismas se detallan a continuación:

NIIF 9 Instrumentos Financieros

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

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

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

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

2. Resumen de políticas significativas de contabilidad (Continuación)

e. Base de preparación / Moneda funcional

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

f. Efectivo

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

g. Cuentas por cobrar

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

h. Mobiliario, maquinaria y equipos, neto

Mobiliario, maquinaria y equipos están contabilizados al costo. La depreciación se calcula por el método de línea recta, con base en los siguientes años estimados de vida útil: mobiliario de oficina 5 años, equipo de oficina 3 años, maquinaria y equipo de infraestructura 15 años, equipo rodante 5 años. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas; mientras que las mejoras de importancia, se capitalizan.

Las ganancias o pérdidas originadas por el retiro o disposición de una partida de mobiliario y equipo son producto de la diferencia entre el producto neto de la disposición y el valor en libros del activo, y son reconocidas como ingresos o gastos en el período en que se incurren.

i. Deterioro de activo

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

j. Costos de construcción en proceso

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

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

2. Resumen de políticas significativas de contabilidad (Continuación)

k. Propiedad de inversión

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

l. Cuentas por pagar

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

m. Adelantos recibidos de clientes

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

n. Préstamos bancarios

Todos los préstamos y deudas son inicialmente reconocidos al costo, siendo el valor justo el monto neto de costos asociados con los préstamos; después del reconocimiento inicial, todos los préstamos y deudas que generan intereses, son subsecuentemente valorados al costo amortizado.

o. Ingresos

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

Alquileres: Son reconocidos cuando se devengan

Otros ingresos: Otros ingresos son reconocidos cuando se devengan.

p. Impuesto

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

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

3. Efectivo

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

	<u>Marzo 2015</u>	<u>Septiembre 2014</u>
Cuenta corriente	<u>B/. 377,340</u>	<u>B/. 780,073</u>

La compañía mantiene un monto de B/. 3,436 como efectivo restringido para el pago de los intereses de los bonohabientes.

4. Cuentas por cobrar - clientes

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

	<u>Marzo 2015</u>	<u>Septiembre 2014</u>
Cuenta por cobrar - clientes	<u>B/. -</u>	<u>B/. 33,796</u>

5. Saldos y transacciones entre partes relacionadas

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

	<u>Marzo 2015</u>	<u>Septiembre 2014</u>
Efectivo		
MMG Bank Corp.	<u>B/. 373,904</u>	<u>B/. 702,376</u>
Cuentas por cobrar		
Emaphy Properties, S.A.	<u>B/. 160,625</u>	<u>B/. 61,898</u>
Cuentas por pagar		
Morgan & Morgan	<u>B/. 217,661</u>	<u>B/. 548,504</u>

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

5. Saldos y transacciones entre partes relacionadas (Continuación)

	31 de marzo 2015		31 de marzo 2014	
	Tres meses	Seis meses	Tres meses	Seis meses
Ingresos por alquileres				
MMG Bank Corp.	B/. 31,350	B/. 62,700	B/. 20,500	B/. 20,500
Morgan & Morgan	544,315	1,088,630	544,315	723,879
	<u>B/. 575,665</u>	<u>B/. 1,151,330</u>	<u>B/. 564,815</u>	<u>B/. 744,379</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.

6. Gastos pagados por adelantado y otros activos

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

	Marzo 2015	Septiembre 2014
ITBMS pagado por adelantado	B/. -	B/. 30,778
Impuesto de inmueble anticipado	-	2,294
Impuesto sobre la renta estimado	2,730	2,730
Seguro pagado por anticipado	5,240	5,112
	<u>B/. 7,971</u>	<u>B/. 40,914</u>

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

7. Mobiliario, maquinaria y equipo, neto

	Mobiliario y Equipo de Oficina		Maquinaria y Equipo		Total
Al costo					
Al 1 de octubre de 2014	B/. 62,373	B/.	6,145,850	B/.	6,208,223
Adiciones	17,775		-		17,775
Al 31 de marzo de 2015	80,148		6,145,850		6,225,998
Depreciación acumulada					
Al 1 de octubre de 2014	(11,128)		(329,094)		(340,222)
Aumentos	(8,738)		(207,353)		(216,091)
Al 31 de marzo de 2015	(19,866)		(536,447)		(556,313)
Valor contable					
Al 31 de marzo de 2015	B/. 60,282	B/.	5,609,403	B/.	5,669,685

	Mobiliario y Equipo de Oficina		Maquinaria y Equipo		Total
Al costo					
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	62,373		6,145,850		6,208,223
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	(11,128)		(329,094)		(340,222)
Valor contable					
Al 30 de septiembre de 2014	B/. 51,245	B/.	5,816,756	B/.	5,868,001

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

8. Propiedad de inversión

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
Al costo				
Al 1 de octubre de 2014	B/. 11,661,109	B/. 76,426,304	B/. 861,164	B/. 88,948,577
Adiciones	-	-	27,520	27,520
Al 31 de marzo de 2015	11,661,109	76,426,304	888,684	88,976,097
Valor contable				
Al 31 de marzo de 2015	<u>B/. 11,661,109</u>	<u>B/. 76,426,304</u>	<u>B/. 888,684</u>	<u>B/. 88,976,097</u>

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

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

El valor de la propiedad de B/. 94,000,000, según avalúo está compuesto de la siguiente forma: valor del terreno por B/. 12,307,568 a valor razonable y valor del edificio que al concluirse la construcción se actualizó su valor razonable a B/. 81,692,432. Posterior a la culminación de la construcción al edificio se han realizado mejoras a la propiedad, algunas ya completadas y otras se encuentran en proceso.

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

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

8. Propiedad de inversión (continuación)

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

9. Costos de construcción en proceso

	Marzo 2015	Septiembre 2014
Al costo		
Al 1 de octubre	B/. 693,075	B/. 60,692,244
Adiciones	153,596	3,215,885
Reclasificación	-	(63,215,054)
Al 31 de marzo	<u>846,671</u>	<u>693,075</u>
Valor contable		
Al 31 de marzo	<u>B/. 846,671</u>	<u>B/. 693,075</u>

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

11. Capital en acciones

	Marzo 2015	Septiembre 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
	<u>B/. 12,000,000</u>	<u>B/. 12,000,000</u>

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

12. Ingreso por Cambio en el valor Razonable de Propiedad de Inversión.

Al 31 de marzo de 2014 los ingresos por B/. 21,342,220 resultan de la diferencia entre el valor razonable del edificio, según avalúo de Panamericana de Avalúos, S.A. del 5 de julio del 2013 por B/.80,817,432 y el costo de construcción por B/.59,475,212.

13. Gastos generales y administrativos

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

	31 de marzo 2015		31 de marzo 2014	
	Tres meses	Seis meses	Tres meses	Seis meses
Honorarios profesionales	B/. 27,522	B/. 113,583	B/. 88,049	B/. 210,033
Electricidad	12,535	59,921	50,931	133,020
Reparación y mantenimiento	129,578	219,757	29,202	54,925
Seguros	485	724	5,366	23,712
Impuestos	25	4,737	-	6,493
Certificaciones y Registro Público	290	1,894	165,560	165,698
Aseo y limpieza	-	-	5,815	17,702
Publicidad	850	4,853	9,395	16,135
Consumo de agua	-	-	439	2,704
Transporte	-	255	79	423
Atenciones	69	848	3,480	5,331
Útiles de oficina	12	96	1,233	1,933
Incentivos	-	9,760	-	6,965
Combustible y lubricantes	35	229	6,765	7,026
Courier	-	185	764	3,551
Viajes	-	1,710	348	348
Materiales y accesorios de cómputo	-	-	148	793
Viáticos	10	656	74	400
Teléfono	74	253	176	515
Misceláneos	-	20	-	2,231
Suscripciones	-	-	-	33,075
Comisiones por emisión de bonos	-	-	-	227,563
Papelería e imprenta, fotocopias	-	-	-	1,467
Otros gastos	-	-	16,197	17,196
	<u>B/. 171,485</u>	<u>B/. 419,481</u>	<u>B/. 384,021</u>	<u>B/. 939,239</u>

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

14. Impuesto sobre la renta

De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del impuesto sobre la renta de las entidades constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, inclusive el año terminado el 30 de septiembre de 2014.

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

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

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

	Marzo 2015	Marzo 2014
Ganancia (pérdida) financiera	B/. 5,214	B/. 19,972,842
Menos:		
Depreciación del edificio por método del costo	(998,813)	(523,160)
Ingresos Exentos	(1,464)	-
Cambio valor razonable de la propiedad de Inversión	-	(21,342,220)
Sub - Total	B/. (995,063)	B/. (1,892,538)
Más		
Gastos no deducibles	2,063	
Pérdida fiscal	(993,000)	(1,892,538)
Impuesto sobre la renta 25%	B/. -	B/. -

D.F.

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

15. Administración de del riesgo de instrumentos financieros

Estrategia en el uso de instrumentos financieros

La Compañía, por su naturaleza, mantiene actividades relacionadas con el uso de instrumentos financieros incluyendo las cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Los instrumentos financieros se miden inicialmente al costo de adquisición.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con todas sus obligaciones. La Compañía mitiga este riesgo estableciendo límites en la proporción máxima de los fondos que deben ser mantenidos en instrumentos de alta liquidez. Todas las políticas y procedimientos de manejo de liquidez están sujetos a la revisión y aprobación de la Administración.

Riesgo Operacional

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

El objetivo de la Compañía, es de manejar el riesgo operacional, buscando evitar pérdidas financieras y que ello dañe la reputación del mismo, para así buscar una rentabilidad, utilizando controles que permitan desarrollar un adecuado desarrollo de los procesos.

Riesgo de flujos de efectivo sobre tasa de interés

La compañía mantiene riesgos asociados con las fluctuaciones de mercado de las tasa de interés para su obligación financiera, y controla dicho riesgo mediante un seguimiento continuo de las tasas vigentes en el mercado financiero local, y vencimiento de su obligación.

Riesgo de mercado

Los riesgos de mercado están enfocados a los riesgos de pérdida derivado de movimientos adversos en los precios de los productos en los mercados financieros. La Compañía mitiga este riesgo mediante el monitoreo permanente de los precios en el mercado

Panamá, 16 de abril 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 31 de marzo 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	\$1,046.90
Cuenta de Reserva	\$1,055.05
Cuenta para el Servicio de la Deuda	\$1,334.36

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; Escritura original No. 18120 de 30 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

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,
GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.



Yuriko Uno
Gerente de Fideicomisos – Operaciones



Dayana Vega
VPA de Fideicomiso