

# GREEN TOWER PROPIERTIES INC.

RUC: 699126-1-468330 DV. 17



Panamá 30 noviembre 2015

## Bolsa de Valores de Panama

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

1. Formulario IN-T (Informe de trimestre 30 Septiembre 2015).
2. Estados Financieros al 30 Septiembre 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', with a stylized flourish at the end.

Juan Tejeira Levy

**REPUBLICA DE PANAMA  
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES****FORMULARIO IN-T  
INFORME DE ACTUALIZACION  
TRIMESTRAL**Trimestre terminado al 30 de Septiembre 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@mormor.com**

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

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

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

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

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

**B. Recursos de Capital**

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

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

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

**C. Resultados de las Operaciones**

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

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

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

**D. Análisis de perspectivas**

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

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

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

Al cierre del trimestre terminado el 30 de septiembre de 2015, catorce (15) 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., Productos Roche Panama 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 30 septiembre de 2015	Trimestre al 30 septiembre de 2014
Ventas o Ingresos Totales	34,984,326	24,247,353
Margen Operativo	86%	77%
Gastos Generales y Administrativos	1,236,172	2,024,169
Utilidad o Pérdida Neta	30,154,225	18,881,331
Acciones emitidas y en circulación	120,000	120,000
Utilidad o Pérdida por Acción	251.28	157.34
Depreciación y Amortización	429,348	336,900
Utilidades o pérdidas no recurrentes	0	0

BALANCE GENERAL	Trimestre al 30 septiembre de 2015	Año fiscal terminado septiembre 2014
Activo Circulante	352,782	916,681
Activos Totales	126,164,524	96,485,991
Pasivo Circulante	3,127,896	166,068
Deuda a Largo Plazo	52,156,413	55,548,504
Acciones Preferidas	0	0
Capital Pagado	12,000,000	12,000,000
Utilidades Retenidas	58,925,644	28,771,419
Patrimonio Total	70,880,215	40,771,419
<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>		
Deuda Fin / Patrimonio	0.73	1.35
Deuda Total / Capital Pagado	4.60	4.65
Deuda Total/Patrimonio	0.78	1.37
Capital de Trabajo	-2,775,114	750,613
Razón Corriente	0.11	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 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](http://www.supervalores.gob.pa)) y de la Bolsa de Valores de Panama, S.A. ([www.panabolsa.com](http://www.panabolsa.com)).

**FIRMA(S)**

**Diana Morgan Boyd**  
Apoderada

## **GREEN TOWER PROPERTIES, INC**

Informe del Contador y Estados Financieros Interinos (No Auditados)  
al periodo terminado de Octubre 2014 – Septiembre 2015  
(30 de septiembre 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"*

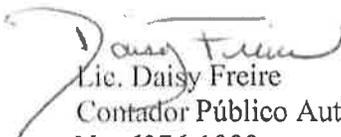
## INFORME DEL CONTADOR

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 30 de septiembre 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 doce 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

16 de noviembre 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. 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. Construcción en proceso .....	20
11. Bonos por pagar .....	20
12. Capital en acciones .....	20
13. Ingreso por Cambio en el valor Razonable de Propiedad de Inversión.....	21
14. Gastos generales y administrativos.....	21
15. Impuesto sobre la renta .....	22
16. Administración del Riesgo de Instrumentos Financieros .....	24

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

Estado de situación financiera  
Al 30 de septiembre de 2015

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

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

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

**Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral  
Por el año terminado al 30 de septiembre de 2015**

	Notas	30 de septiembre 2015		30 de septiembre 2014	
		Tres meses	Doce meses	Tres meses	Doce meses
Alquileres	6	B/. 1,194,449	B/. 4,513,647	B/. 941,675	B/. 2,888,993
Cambio en el valor razonable de propiedad de inversión	9, 13	30,427,321	30,427,321	13,837	21,356,057
Otros ingresos		<u>112</u>	<u>43,358</u>	<u>607</u>	<u>2,303</u>
Ganancia bruta		31,621,882	34,984,326	956,119	24,247,353
Gastos generales y administrativos	6, 14	(394,388)	(1,236,172)	(640,611)	(2,024,169)
Depreciación	8	(106,309)	(429,348)	(124,287)	(336,900)
Intereses y gastos bancarios		<u>(797,839)</u>	<u>(3,164,581)</u>	<u>(798,728)</u>	<u>(3,004,953)</u>
Ganancia (pérdida) antes del impuesto sobre la renta		30,323,346	30,154,225	(607,507)	18,881,331
Impuesto sobre la renta	15	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Ganancia del año</b>		<u><b>B/. 30,323,346</b></u>	<u><b>B/. 30,154,225</b></u>	<u><b>B/. (607,507)</b></u>	<u><b>B/. 18,881,331</b></u>

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

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

**Estado de cambios en el patrimonio  
Por el año terminado al 30 de septiembre de 2015**

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

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

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

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

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

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

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**30 de septiembre de 2015**

**1. Información general**

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

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

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

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

Los estados financieros de Green Tower Properties, Inc. por el período terminado el 30 de septiembre de 2015, fueron autorizados para su emisión por la Junta Directiva de la Compañía el 16 de noviembre de 2015.

**2. Resumen de políticas significativas de contabilidad**

Las principales políticas de contabilidad adoptadas se presentan a continuación:

**a. Declaración de cumplimiento**

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

El estado financiero comprende un estado de situación financiera, un estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, un estado de cambios en el patrimonio, un estado de flujos de efectivos, y notas.

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

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**30 de septiembre de 2015**

**2. Resumen de políticas significativas de contabilidad (Continuación)**

**b. Base de medición**

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

**c. Adopción de pronunciamientos nuevos y revisados**

Para la preparación de estos estados financieros, los siguientes pronunciamientos nuevos y revisados o enmiendas son mandatorios por primera vez en el 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 18 – 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. No se espera que tenga impacto en los estados financieros de la Compañía.

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

La enmienda aplica a los periodos anuales que comiencen en o después del 1 de julio de 2014. Aclara cómo deben revelarse los pagos a entidades que brindan servicios de personal clave. No se espera que tenga impacto en los estados financieros de la Compañía.

- **Enmiendas a la NIC 32 compensación de activos financieros y pasivos financieros**

Las enmiendas a la NIC 32 no cambian el modelo existente para los instrumentos financieros, pero si aclaran el significado de “actualmente cuenta con un derecho legal de compensación” y que algunos sistemas de compensación pueden ser considerados compensación neta. La Compañía no tiene acuerdos de compensación por lo que esta enmienda no tiene impacto en los estados financieros.

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**30 de septiembre de 2015**

**2. Resumen de políticas significativas de contabilidad (Continuación)**

**c. Adopción de pronunciamientos nuevos y revisados (continuación)**

- **Enmiendas a la NIC 36 Revelaciones sobre el valor recuperable para activos no financieros.**

La enmienda reduce las circunstancias en que el valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo requiera ser revelado. Aclara las revelaciones requeridas e introduce un requisito explícito de revelar la tasa de descuento utilizada en la determinación de deterioro (o reversiones) donde el valor recuperable basado en el valor razonable menos el costo de vender se determine utilizando una técnica de valor presente.

**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 30 de septiembre de 2015, por lo tanto no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros. Las mismas se detallan a continuación:

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

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

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**30 de septiembre de 2015**

**2. Resumen de políticas significativas de contabilidad (Continuación)**

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

- **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.

- **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 períodos 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.

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**30 de septiembre de 2015**

**2. Resumen de políticas significativas de contabilidad (Continuación)**

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

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.

- **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 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. 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

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**30 de septiembre de 2015**

**2. Resumen de políticas significativas de contabilidad (Continuación)**

**f. Instrumentos Financieros (Continuación)**

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:

- **Medición posterior de los activos financieros**

*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 bancarota, desaparición de un mercado activo por los activos financieros debido a dificultades financieras, etc.

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

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**30 de septiembre de 2015**

**2. Resumen de políticas significativas de contabilidad (Continuación)**

**f. Instrumentos Financieros (Continuación)**

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

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

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

- **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.

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**30 de septiembre de 2015**

**2. Resumen de políticas significativas de contabilidad (Continuación)**

**f. Instrumentos Financieros (Continuación)**

- **Medición posterior de los pasivos financieros**

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

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

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

- **Baja de los pasivos financieros**

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

**g. Mobiliario, maquinaria y equipos, neto**

**Activos propios:**

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

**Erogaciones subsecuentes:**

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

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**30 de septiembre de 2015**

**2. Resumen de políticas significativas de contabilidad (Continuación)**

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

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

**Depreciación:**

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

**h. Deterioro de activo**

Activos financieros (incluyendo partidas por cobrar)

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

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

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

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

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**30 de septiembre de 2015**

**2. Resumen de políticas significativas de contabilidad (Continuación)**

**h. Deterioro de activo (Continuación)**

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

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

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

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

**5. Cuentas por cobrar - clientes**

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

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

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**30 de septiembre de 2015**

**6. Saldos y transacciones entre partes relacionadas**

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

	<u>Septiembre 2015</u>	<u>Septiembre 2014</u>
<b>Efectivo</b>		
MMG Bank Corp.	B/. 175,277	B/. 702,376
<b>Cuentas por cobrar</b>		
Emaphy Properties, S.A.	B/. -	B/. 61,898
<b>Cuentas por pagar</b>		
Morgan & Morgan	B/. 156,413	B/. 548,504

	<u>30 de septiembre 2015</u>		<u>30 de septiembre 2014</u>	
	<u>Tres meses</u>	<u>Doce meses</u>	<u>Tres meses</u>	<u>Doce meses</u>
<b>Ingresos por alquileres</b>				
Morgan & Morgan	B/. 544,315	B/. 2,177,261	B/. 544,315	B/. 1,812,509
MMG Bank Corp.	31,350	125,400	31,550	82,800
Emaphy Properties	3,427	3,427	-	-
	<u>B/. 579,092</u>	<u>B/. 2,306,088</u>	<u>B/. 575,865</u>	<u>B/. 1,895,309</u>

	<u>30 de septiembre 2015</u>		<u>30 de septiembre 2014</u>	
	<u>Tres meses</u>	<u>Doce meses</u>	<u>Tres meses</u>	<u>Doce meses</u>
<b>Gastos Administrativos</b>				
Morgan & Morgan	B/. 75,000	B/. 75,000	B/. -	B/. -

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**  
**30 de septiembre de 2015**

**7. Gastos pagados por adelantado y otros activos**

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

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

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

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

	Mobiliario y Equipo de Oficina	Maquinaria y Equipo	Total
<b>Al costo</b>			
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 setiembre de 2014	<u>62,373</u>	<u>6,145,850</u>	<u>6,208,223</u>
<b>Depreciación acumulada</b>			
Al 1 de octubre de 2013	(3,322)	-	(3,322)
Aumentos	(7,806)	(329,094)	(336,900)
Al 30 de setiembre de 2014	<u>(11,128)</u>	<u>(329,094)</u>	<u>(340,222)</u>
<b>Valor contable</b>			
Al 30 de setiembre de 2014	<u>B/. 51,245</u>	<u>B/. 5,816,756</u>	<u>B/. 5,868,001</u>

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**30 de septiembre de 2015**

**9. Propiedad de inversión**

	Terreno	Edificio	Mejoras	Total
<b>Al costo</b>				
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
<b>Más</b>				
Cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión del año	391,297	30,036,024	-	30,427,321
<b>Valor contable</b>				
Al 30 de septiembre de 2015	B/. 12,052,406	B/. 106,462,328	B/. 1,790,266	B/. 120,305,000

	Terreno	Edificio	Mejoras	Total
<b>Al costo</b>				
Al 1 de octubre de 2013	B/. 12,307,568	B/. 3,304,000	-	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
<b>Más</b>				
Cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión del año	-	21,356,057	-	21,356,057
<b>Valor contable</b>				
Al 30 de septiembre de 2014	B/. 11,661,109	B/. 76,426,304	B/. 861,164	B/. 88,948,577

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

El incremento al valor razonable corresponde principalmente a mejoras permanentes realizadas a los locales arrendados por los arrendatarios durante el periodo.

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**30 de septiembre de 2015**

**10. Construcción en proceso**

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

**11. 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.

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

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.

**12. Capital en acciones**

	Septiembre 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
	B/. 12,000,000	B/. 12,000,000

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

**Notas a los estados financieros**

**30 de septiembre de 2015**

**13. Ingreso por Cambio en el valor Razonable de Propiedad de Inversión.**

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

**14. Gastos generales y administrativos**

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

	30 de septiembre 2015		30 de septiembre 2014	
	Tres meses	Doce meses	Tres meses	Doce meses
Honorarios profesionales	B/. 126,084	B/. 283,082	B/. 64,210	B/. 331,388
Electricidad	26,549	68,617	(91,743)	114,829
Reparación y mantenimiento	219,312	821,446	88,484	217,024
Seguros	-	3,518	16,607	51,660
Impuestos	2,411	16,523	146,222	157,485
Certificaciones y Registro Público	780	2,904	835	349,663
Aseo y limpieza	-	38	4,078	35,920
Publicidad	6,482	11,335	1,662	22,298
Consumo de agua	-	-	367	4,008
Transporte	-	255	-	523
Atenciones	1,183	3,320	-	5,410
Útiles de oficina	3,449	3,726	1,808	5,408
Incentivos	-	9,760	-	9,715
Combustible y lubricantes	582	1,239	1	19,345
Courier	511	696	(4)	3,548
Viajes	6,794	8,504	-	490
Materiales y accesorios de cómputo	-	-	335	2,646
Viáticos	24	709	6	436
Teléfono	227	480	475	1,283
Misceláneos	-	20	1,111	5,612
Suscripciones	-	-	-	33,075
Comisiones por emisión de bonos	-	-	-	227,563
Papelería e imprenta, fotocopias	-	-	-	1,487
Otros Gastos	-	-	(17,196)	-
Pérdida en venta de activos	-	-	423,353	423,353
	<u>B/. 394,388</u>	<u>B/. 1,236,172</u>	<u>B/. 640,611</u>	<u>B/. 2,024,169</u>

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**30 de septiembre de 2015**

**15. Impuesto sobre la renta**

De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del impuesto sobre la renta de las entidades constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, inclusive el año terminado el 30 de septiembre de 2015.

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

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

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

- 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%

Al cierre del año 2015, la empresa refleja una pérdida fiscal, por tanto se estará solicitando 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**  
**30 de septiembre de 2015**

**15. Impuesto sobre la renta (Continuación)**

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ganancia (pérdida) financiera	B/. 30,154,225	B/. 18,881,331
Menos:		
Depreciación del edificio por método del costo	(2,020,075)	(1,515,510)
Ingresos Exentos	(36,346)	(2,303)
Ingresos por venta de bienes muebles	(7,012)	-
Cambio valor razonable de la propiedad de Inversión	(30,427,321)	(21,356,057)
Sub - Total	<u>(2,336,529)</u>	<u>(3,992,539)</u>
Más		
Pérdida venta inmueble	-	423,353
Impuesto venta inmueble/muebles	701	138,845
Gastos exentos	54,603	5,030
Gastos no deducibles	4,174	29,294
Pérdida fiscal	<u>B/. (2,267,291)</u>	<u>B/. (3,396,017)</u>
Renta neta gravable	<u>B/. -</u>	<u>B/. -</u>
Impuesto sobre la renta 25%	<u>B/. -</u>	<u>B/. -</u>

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Renta neta gravable para el método alternativo del impuesto sobre la renta (CAIR).	<u>B/. 210,787</u>	<u>B/. 134,916</u>
Impuesto sobre la renta según método alternativo (CAIR).	<u>52,697</u>	<u>33,729</u>

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**30 de septiembre de 2015**

**16. 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 Octubre de 2015.

Señores  
**BOLSA DE VALORES DE PANAMÁ**  
Ciudad.-

**Referencia: Fideicomiso de Garantía (GTIA-132-13)**  
**de la Emisión de Bonos de Green Tower Properties, Inc.**

Estimados señores:

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

1. Cuentas de Depósitos en Global Bank Corp.:

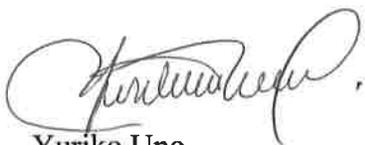
Nombre de la cuenta	Monto
Cuenta de Concentración	<b>\$744.08</b>
Cuenta de Reserva	<b>\$1,062.37</b>
Cuenta para el Servicio de la Deuda	<b>\$22,405.67</b>

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

3. Contrato de cesión sobre: Derechos Presentes (i) cánones de arrendamiento derivado de los Contratos de Arrendamiento y cualquier suma de dinero derivado de del mismo; (ii) cualesquiera suma de dinero producto de las pólizas de seguro y todas las cuentas por cobrar y los derechos legales de surjan en relación con las pólizas de seguros y los Derechos Futuros: (i) las sumas de dinero correspondiente a los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento suscritos con posterioridad al Contrato de Cesión; (ii) las sumas de dinero derivadas de los Contratos de Compraventa; (iii) cualesquiera sumas de dinero producto de las pólizas de seguro que sean contratadas con posterioridad al Contrato de Cesión, y todas las cuentas por cobrar y los derechos legales que surjan en relación con dichas pólizas de seguro.
  
4. Administración de los Derechos cedidos sobre los cánones de arrendamientos, documentados mediante Contrato de Cesión suscrito el 29 de noviembre de 2013, los cuales a la fecha serían los siguientes:
  - Morgan & Morgan
  - MMG Bank Corporation
  - Credit Suisse Asesoria (Panama), S.A.
  - Hansergut, S.A.
  - UBS Asesores, S.A.
  - MSD Central America Services, S de R.L.
  - Julius Baer Investments (Panamá), S.A.
  - Compass Group Investments Advisors
  - CPM Panamá, LLC.
  - Panamá Vaults Corp
  - Marmila Investement, S.A.
  - Coffee Roasters Unidos. S.A.
  - Productos Rochas (Panamá), S.A.
  - Acino Latino-Americana, S.A.

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,  
**GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**



Yuriko Uno  
Gerente Sr. de Fideicomisos – Operaciones



Dayana Vega  
VP de Fideicomiso

