

# GREEN TOWER PROPIERTIES INC.

RUC: 699126-1-468330 DV. 17



Panamá 30 novimebre 2016

## Bolsa de Valores de Panama

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

4. Formulario IN-T (Informe de trimestre 30 Septiembre 2016).
5. Estados Financieros al 30 Septiembre 2016.
6. 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

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

REPUBLICA DE PANAMA  
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

FORMULARIO IN-T  
INFORME DE ACTUALIZACION  
TRIMESTRAL

Trimestre terminado al 30 de septiembre de 2016

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

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

---

VALORES QUE HA REGISTRADO: **BONOS INMOBILIARIOS**

SERIE: **"A"**

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

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

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

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

---

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

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

PERSONA DE CONTACTO: **DIANA MORGAN BOYD**

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

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

Para el trimestre al 30 septiembre 2016, el Emisor registró un aumento en el total de sus activos, pasando de US\$126,164,524 al 30 de septiembre de 2015 a US\$127,439,475 al 30 de septiembre de 2016 debido principalmente al aumento de US\$1,515,764 en efectivo.

El principal activo del Emisor constituyó el rubro de propiedad de inversión que asciende a US\$120,525,000 al 30 de septiembre de 2016 o 94% del total de activos a dicha fecha.

El índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) del Emisor es de 0.42 veces al 30 de septiembre de 2016, en diferencia con el 0.11 veces que presentaba para el 30 de septiembre de 2015.

Por el lado de los recursos líquidos del Emisor, el efectivo presentó un aumento ubicándose por los US\$1,515,764 al 30 de septiembre de 2016, cuando para el cierre a septiembre 2015 era por US\$199,489; lo que le representó un aumento del 660%.

**B. Recursos de Capital**

El total de pasivos, que al 30 de septiembre de 2016 era de US\$55,673,853 que financió el 44% de los activos del Emisor, mientras que el patrimonio US\$71,765,622 financió el 56% de los activos del Emisor.

El nivel de apalancamiento total (total de pasivos / total de patrimonio) del Emisor se redujo de 0.79 veces al 30 de septiembre de 2015 a 0.77 veces al 30 de septiembre de 2016. Igualmente para el periodo los pasivos a largo plazo se mantuvieron comparables, de US\$52,156,413 al 30 de septiembre de 2015 a US\$51,510,634 al 30 de septiembre 2016.

El patrimonio por US\$71,765,622 al 30 de septiembre de 2016, está concentrado principalmente en el capital pagado en un 17%, mientras que la ganancias acumulada representa el 83%.

**C. Resultados de las Operaciones**

Los ingresos del Emisor disminuyeron de US\$30,154,225 al corte del 30 septiembre de 2015 a \$5,615,704 al corte del 30 de septiembre de 2016, producto del cambio en el valor razonable de propiedad de inversión registrado al cierre de septiembre 2015 \$30,427,321

Los gastos del emisor están dados principalmente por reparación y mantenimiento de US\$772,496 para el periodo al 30 de septiembre de 2016 como de gastos de honorarios profesionales por US\$325,073 para el periodo. En total los gastos generales y administrativos al corte del 30 de septiembre 2016 fueron por un total de US\$1,169,211 disminuyendo frente a los gastos por US\$1,236,172 que evidenciaba a septiembre de 2015.

Para el periodo al 30 de septiembre de 2016, el Emisor presenta una ganancia por US\$885,660 contrario a las pérdidas reflejadas para el corte al 30 de septiembre de 2015 por \$ 30,154,225.

**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 30 de septiembre de 2016, diecinueve (19) compañías presentan contratos de arrendamientos para espacio en MMG Tower, la mayoría de ellos ya con presencia física en el edificio.

A la fecha de elaboración de este reporte existen cinco (5) 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, Marco Aldany, CPM Panama, Julius Baer, Nike Panama, Compass Group, Café Unido, Panama Vaults, Restaurante Bambu, Productos Roche Panama, Acino Latinoamericano, Novo Nordisk, CIFI Panamá, Huawei Technologies Panamá, C.O Workings.

**II PARTE  
RESUMEN FINANCIERO**

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

<b>BALANCE GENERAL</b>	<b>Trimestre al 30 Septiembre de 2016</b>	<b>Año fiscal terminado septiembre 2015</b>
Activo Circulante	1,750,395	352,782
Activos Totales	127,439,475	126,164,524
Pasivo Circulante	4,163,219	3,127,896
Deuda a Largo Plazo	51,510,634	52,156,413
Acciones Preferidas	0	0
Capital Pagado	12,000,000	12,000,000
Utilidades Retenidas	59,811,304	58,925,644
Patrimonio Total	71,765,622	70,880,215
<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>		
Deuda Fin / Patrimonio	0.71	0.74
Deuda Total / Capital Pagado	4.64	4.61
Deuda Total/Patrimonio	0.78	0.78
Capital de Trabajo	-2,412,824	-2,775,114
Razón Corriente	0.42	0.11
<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA</b>	<b>Trimestre al 30 septiembre de 2016</b>	<b>Trimestre al 30 septiembre de 2015</b>
Ventas o Ingresos Totales	5,615,704	34,984,326
Margen Operativo	16%	86%
Gastos Generales y Administrativos	1,169,211	1,236,172
Utilidad o Pérdida Neta	885,660	30,154,225
Acciones emitidas y en circulación	120,000	120,000
Utilidad o Pérdida por Acción	7.30	251.28
Depreciación y Amortización	430,500	429,348
Utilidades o pérdidas no recurrentes	0	0

**III PARTE  
ESTADOS FINANCIEROS**

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

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

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

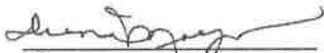
**V PARTE  
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

Presente la certificación del fiduciario en la cual consten los bienes que constituyen el patrimonio fideicomitado, en el caso de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores se encuentren garantizados por sistema de fideicomiso. (Ver Certificación de Global Fund 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 2015 – Septiembre 2016  
(30 de septiembre de 2016)

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

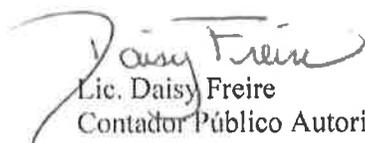
## INFORME DEL CONTADOR

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 2016, 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

17 de noviembre de 2016  
Panamá, República de Panamá

# GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

## Contenido

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

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

**Estado de situación financiera  
Al 30 de septiembre de 2016**

	<u>Notas</u>	<u>30 de septiembre 2016</u>	<u>30 de septiembre 2015</u>
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	4, 6	B/. 1,515,764	B/. 199,489
Cuentas por cobrar - clientes	5	13,166	27,863
Adelanto a proveedores		-	42,056
Gastos pagados por adelantado y otros activos	7	<u>221,465</u>	<u>83,374</u>
		1,750,395	352,782
<b>Activo no corriente</b>			
Cuentas por cobrar - clientes	5	12,278	-
Mobiliario, maquinaria y equipos, neto	8	5,084,550	5,447,085
Propiedad de inversión	9	120,525,000	120,305,000
Mejoras en proceso		30,423	-
Depósitos de garantía y otros activos		<u>36,829</u>	<u>59,657</u>
		125,689,080	125,811,742
<b>Total de activos</b>		<b><u>B/. 127,439,475</u></b>	<b><u>B/. 126,164,524</u></b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Bonos por pagar	10	B/. 4,000,000	B/. 3,000,000
Cuenta por pagar - proveedores		131,636	108,346
Impuesto de ITBMS por pagar		<u>31,583</u>	<u>19,550</u>
		4,163,219	3,127,896
<b>Pasivo no corriente</b>			
Bonos por pagar	10	48,000,000	52,000,000
Cuenta por pagar - partes relacionadas	6	<u>3,510,634</u>	<u>156,413</u>
		51,510,634	52,156,413
<b>Patrimonio</b>			
Acciones comunes	11	12,000,000	12,000,000
Impuesto Complementario		(45,682)	(45,429)
Ganancias acumuladas		<u>59,811,304</u>	<u>58,925,644</u>
Total patrimonio		71,765,622	70,880,215
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b><u>B/. 127,439,475</u></b>	<b><u>B/. 126,164,524</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 periodo terminado al 30 de septiembre de 2016**

	Notas	30 de septiembre 2016		30 de septiembre 2015	
		Tres meses	Doce meses	Tres meses	Doce meses
Alquileres	6	B/. 1,552,329	B/. 5,605,060	B/. 1,194,449	B/. 4,513,647
Cambio en el valor razonable de propiedad de inversión	9, 13	-	-	30,427,321	30,427,321
Otros ingresos		<u>1,842</u>	<u>10,644</u>	<u>112</u>	<u>43,358</u>
Ganancia bruta		1,554,171	5,615,704	31,621,882	34,984,326
Gastos generales y administrativos	6, 12	(326,821)	(1,169,211)	(394,388)	(1,236,172)
Depreciación		(109,818)	(430,500)	(106,309)	(429,348)
Intereses y gastos bancarios		<u>(768,785)</u>	<u>(3,130,333)</u>	<u>(797,839)</u>	<u>(3,164,581)</u>
Ganancia (pérdida) antes del impuesto sobre la renta		348,747	885,660	30,323,346	30,154,225
Impuesto sobre la renta	13	-	-	-	-
<b>Ganancia del año</b>		<u><u>B/. 348,747</u></u>	<u><u>B/. 885,660</u></u>	<u><u>B/. 30,323,346</u></u>	<u><u>B/. 30,154,225</u></u>

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

D.F.

ST

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

**Estado de cambios en el patrimonio  
Por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2016**

	<u>Capital en acciones</u>	<u>Impuesto complementario</u>	<u>Ganancia acumuladas</u>	<u>Total patrimonio</u>
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2014</b>	<b>B/. 12,000,000</b>	<b>B/. -</b>	<b>B/. 28,771,419</b>	<b>B/. 40,771,419</b>
Impuesto complementario	-	(45,429)	-	(45,429)
Ganancia del año	-	-	30,154,225	30,154,225
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2015</b>	<b>B/. 12,000,000</b>	<b>B/. (45,429)</b>	<b>B/. 58,925,644</b>	<b>B/. 70,880,215</b>
Impuesto complementario	-	(253)	-	(253)
Ganancia del año	-	-	885,660	885,660
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2016</b>	<b>B/. 12,000,000</b>	<b>B/. (45,682)</b>	<b>B/. 59,811,304</b>	<b>B/. 71,765,622</b>

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

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**

**Estado de flujos de efectivo  
Por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2016**

	<u>30 de septiembre 2016</u>	<u>30 de septiembre 2015</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Ganancia del año	B/. 885,660	B/. 30,154,225
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)
Depreciación	430,500	429,348
Disposición de Mobiliario, equipo y mejoras	-	9,343
Resultado de las operaciones antes de cambios en el capital de trabajo:	1,316,160	165,595
Cuenta por pagar - proveedores	23,290	(57,722)
Gastos pagados por adelantado y otros activos	(138,091)	(42,460)
Depósitos de garantía y otros activos	22,828	-
Cuentas por cobrar parte relacionada	-	61,898
Cuentas por cobrar clientes	2,419	5,933
Adelanto a proveedores	42,056	(42,056)
ITBMS por Pagar	12,033	19,550
Flujo de efectivo proveniente de (utilizado en) las actividades de operación	<u>1,280,695</u>	<u>110,738</u>
<b>Flujos de efectivo en actividades de inversión:</b>		
Adquisición de mobiliario, maquinaria y equipos, neto	(67,965)	(17,775)
Mejoras en proceso	(30,423)	(236,027)
Propiedad de inversión	(220,000)	-
Flujos de efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(318,388)</u>	<u>(253,802)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Cuentas por pagar - partes relacionadas	3,354,221	(392,091)
Pago de bonos	(3,000,000)	-
Impuesto Complementario	(253)	(45,429)
Pago a préstamos	-	-
Flujo de efectivo (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento	<u>353,968</u>	<u>(437,520)</u>
(Disminución) aumento neto del efectivo	1,316,275	(580,584)
Efectivo al inicio del año	199,489	780,073
<b>Efectivo al final del año</b>	<u>B/. 1,515,764</u>	<u>B/. 199,489</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 2016**

**1. Información general**

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

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

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

Los estados financieros de Green Tower Properties, Inc. por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2016, fueron autorizados para su emisión por la Junta Directiva de la Compañía el 17 de noviembre de 2016.

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

Las principales políticas de contabilidad adoptadas se presentan a continuación:

**a. Declaración de cumplimiento**

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

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

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

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**30 de septiembre de 2016**

**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 38 – Ciclo de mejoras anuales 2010 - 2012**

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

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

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

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

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

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**30 de septiembre de 2016**

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

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

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

A la fecha de los estados financieros existen nuevas normas, modificaciones e interpretaciones a normas, las cuales no son efectivas para el periodo terminado al 30 de junio de 2016, por lo tanto no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros. Las mismas se detallan a continuación:

**Enmiendas a la NIC 16 y 38 – Aclaración sobre métodos aceptables de depreciación y amortización.**

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

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

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

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

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

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**30 de septiembre de 2016**

**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.

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

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

Las enmiendas, son aplicables de forma prospectiva a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Atiende un conflicto actual entre las dos normas y aclara que la ganancia o pérdida debe ser reconocida en su totalidad cuando la transacción involucra

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**30 de septiembre de 2016**

un negocio, y parcialmente si se trata de activos que no constituyen un negocio. Esto no se espera que tenga un efecto en los estados financieros.

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

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

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

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

**e. Base de preparación / Moneda funcional**

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

**f. Instrumentos Financieros**

Reconocimiento inicial y medición

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

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**30 de septiembre de 2016**

adquisición o emisión de un instrumento financiero. Los costos de la transacción incurridos en la adquisición de un activo financiero y emisión de un pasivo financiero clasificado al valor razonable con cambios en resultados son llevados a gastos inmediatamente.

Medición posterior de los activos financieros

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

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

Deterioro de los activos financieros

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

En adición, para las cuentas por cobrar comerciales que son evaluadas por deterioro y no se encontró evidencia objetiva individualmente, la Compañía evalúa estas de manera colectiva, basado en las experiencias pasadas de cobro de la Compañía, un incremento en los pagos atrasados en la cartera, cambios observables en las condiciones económicas que correlacionen a las bajas de las cuentas por cobrar, etc. Para las cuentas por cobrar comerciales, el valor en libros es reducido a través del uso de una cuenta de provisión. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de provisión son reconocidos en ganancia o pérdida.

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

Para los activos financieros medidos al costo amortizado, si el monto de la pérdida por deterioro decrece en un período subsecuente y el decrecimiento puede ser relacionado objetivamente a un evento ocurrido después que el deterioro fue reconocido, la pérdida por deterioro previamente reconocido es reversado (ya sea directamente o mediante el ajuste a la cuenta de provisión para cuentas por cobrar comerciales) a través de ganancia o pérdida.

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**30 de septiembre de 2016**

Sin embargo, la reversión no debe dar lugar a un importe en libros que excede al costo amortizado que hubiese tenido un activo financiero si el deterioro no se hubiese reconocido a la fecha que se reversa el deterioro.

Baja de los activos financieros

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

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

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

Medición posterior de los pasivos financieros

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

*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.

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**30 de septiembre de 2016**

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

Activos propios:

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

Erogaciones subsecuentes:

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

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

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

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**30 de septiembre de 2016**

deterioro que se ha incurrido pero aún no identificado. Las partidas por cobrar que no sean individualmente significativas se evalúan colectivamente por deterioro mediante la agrupación de las partidas por cobrar con características de riesgos similares.

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

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

#### Activos no financieros

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

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

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

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

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**30 de septiembre de 2016**

**i. Propiedad de inversión**

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

**j. Ingresos**

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

Alquileres: Son reconocidos cuando se devengan

Otros ingresos: Otros ingresos son reconocidos cuando se devengan.

**k. Reconocimiento de Gastos**

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

**l. Impuesto**

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

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

El impuesto diferido es reconocido considerando las diferencias temporales entre el valor corriente de los activos y pasivos para propósitos financieros y las cantidades utilizadas para propósitos fiscales. El impuesto diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera será aplicada a las diferencias temporales, cuándo estas se reversen, basados en las leyes que han sido promulgadas o sustancialmente promulgada a la fecha de los estados financieros.

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

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**30 de septiembre de 2016**

**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:

	Septiembre 2016	Septiembre 2015
Cuenta corriente	B/. 1,515,764	B/. 199,489

La compañía mantiene un monto de B/. 974,960 como efectivo restringido para el pago de los intereses de los bonohabientes.

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**30 de septiembre de 2016**

**5. Cuentas por cobrar - clientes**

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

	Septiembre 2016	Septiembre 2015
Corriente	B/. 13,166	B/. 27,863
No corriente	12,278	-
	<u>B/. 25,444</u>	<u>B/. 27,863</u>

Las cuentas por cobrar no corrientes a la fecha no se consideran deterioradas.

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

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

	Septiembre 2016	Septiembre 2015
<b>Efectivo</b>		
MMG Bank Corp.	B/. 540,804	B/. 175,277

	Septiembre 2016	Septiembre 2015
<b>Cuentas por pagar</b>		
Morgan & Morgan	-	156,413
Morymor Real Estate Holding	3,510,934	-
	<u>B/. 3,510,934</u>	<u>B/. 156,413</u>

	30 de Septiembre 2016		30 de Septiembre 2015	
	Tres meses	Doce meses	Tres meses	Doce meses
<b>Ingresos por alquileres</b>				
Morgan & Morgan	B/. 522,340	B/. 2,089,358	B/. 532,479	B/. 2,129,917
MMG Bank Corp.	62,797	203,725	31,350	125,400
MMG Trust, S.A.	21,975	87,903	11,836	47,344
Iam Services Corp. S.A	375	2,175	-	-
Emaphy Properties	-	-	3,427	3,427
	<u>B/. 607,487</u>	<u>B/. 2,383,161</u>	<u>B/. 579,092</u>	<u>B/. 2,306,088</u>

57

D.F.

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**30 de septiembre de 2016**

	30 de Septiembre 2016		30 de Septiembre 2015	
	Tres meses	Doce meses	Tres meses	Doce meses
<b>Gastos Administrativos</b>				
Morgan & Morgan	B/. 18,750	B/. 75,000	B/. 75,000	B/. 75,000

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.

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

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

	Septiembre 2016	Septiembre 2015
Impuesto sobre la renta estimado	B/. 135,911	B/. 79,037
Adelanto a proveedores	81,217	-
Impuesto de inmueble anticipado	4,337	4,337
	B/. 221,465	B/. 83,374

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

	Mobiliario y Equipo de Oficina	Maquinaria y Equipo	Total
<b>Al costo</b>			
Al 1 de octubre de 2015	B/. 76,717	B/. 6,108,475	B/. 6,185,192
Adiciones	67,965	-	67,965
Al 30 de septiembre de 2016	144,682	6,108,475	6,253,157
<b>Depreciación acumulada</b>			
Al 1 de octubre de 2015	(25,453)	(712,654)	(738,107)
Aumentos	(23,269)	(407,231)	(430,500)
Al 30 de septiembre de 2016	(48,722)	(1,119,885)	(1,168,607)
<b>Valor contable</b>			
Al 30 de septiembre de 2016	B/. 95,960	B/. 4,988,590	B/. 5,084,550

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**30 de septiembre de 2016**

	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	76,717		6,108,475		6,185,192
<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	(25,453)		(712,654)		(738,107)
<b>Valor contable</b>					
Al 30 de septiembre de 2015	B/. 51,264	B/.	5,395,821	B/.	5,447,085

**9. Propiedad de inversión**

	Terreno	Edificio	Mejoras	Total
<b>Al costo</b>				
Al 1 de octubre de 2015	B/. 12,052,406	B/. 106,462,328	B/. 1,790,266	B/. 120,305,000
Adiciones	-	-	220,000	220,000
Al 30 de septiembre de 2016	12,052,406	106,462,328	2,010,266	120,525,000
<b>Valor contable</b>				
Al 30 de septiembre de 2016	B/. 12,052,406	B/. 106,462,328	B/. 2,010,266	B/. 120,525,000

	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	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

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**30 de septiembre de 2016**

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. El avalúo de agosto 2015, indica que el valor de venta rápida estimada es de B/.120,305,000. En junio 2016, Panamericana de Avalúos, S.A. emitió certificación indicando que se mantiene el mismo valor.

Al 30 de septiembre de 2016 el valor razonable de la propiedad de inversión de B/.120,525,000 resulta de la siguiente manera: Terreno B/.12,052,406 y Edificio y Mejoras B/.108,472,594.

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

**10. Bonos por pagar**

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

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 los próximos cuatro trimestres ascienden a B/.4,000,000.

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

**11. Capital en acciones**

	Septiembre 2016	Septiembre 2015
Autorizadas, 120,000 acciones comunes con valor nominal de B/.100 cada una; emitida y pagada	<u>B/. 12,000,000</u>	<u>B/. 12,000,000</u>
	<u>B/. 12,000,000</u>	<u>B/. 12,000,000</u>

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**30 de septiembre de 2016**

**12. Gastos generales y administrativos**

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

	30 de septiembre 2016		30 de septiembre 2015	
	Tres meses	Doce meses	Tres meses	Doce meses
Reparación y mantenimiento	B/. 229,260	B/. 772,496	B/. 219,312	821,446
Honorarios profesionales	84,878	325,073	126,084	283,082
Electricidad	6,371	24,256	26,549	68,617
Impuestos	(299)	15,813	2,411	16,523
Incentivos	-	7,650	-	9,760
Útiles de oficina	591	7,479	3,449	3,726
Aseo y limpieza	4,120	5,620	-	38
Publicidad	-	3,250	6,482	11,335
Atenciones	171	2,317	1,183	3,320
Certificaciones y Registro Público	398	1,841	780	2,904
Membresía	-	1,250	-	-
Seguros	1,196	1,196	-	3,518
Viáticos	90	356	24	709
Teléfono	40	289	227	480
Courier	-	201	511	696
Misceláneos	5	89	-	20
Combustible y lubricantes	-	35	582	1,239
Transporte	-	-	-	255
Viajes	-	-	6,794	8,504
	<u>B/. 326,821</u>	<u>B/. 1,169,211</u>	<u>B/. 394,388</u>	<u>B/. 1,236,172</u>

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**30 de septiembre de 2016**

**13. Impuesto sobre la renta**

De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del impuesto sobre la renta de las entidades constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, inclusive el año terminado el 30 de septiembre de 2016.

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%

En vista de que al cierre del año 2016, la empresa refleja una pérdida fiscal, se estará solicitando la no aplicación del cálculo alternativo del impuesto sobre la renta (CAIR) al igual que se realizó para el 2015 y 2014, ante las autoridades competentes.

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**30 de septiembre de 2016**

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

	Septiembre 2016	Septiembre 2015
Ganancia (pérdida) financiera	B/. 885,660	B/. 30,154,225
Menos:		
Depreciación del edificio por método del costo	(2,131,008)	(2,020,075)
Ingresos Exentos	(7,177)	(36,346)
Ingresos por venta de bienes muebles	-	(7,012)
Cambio valor razonable de la propiedad de inversión	-	(30,427,321)
Sub - Total	<u>(1,252,525)</u>	<u>(2,336,529)</u>
Más		
Impuesto venta bien mueble/inmueble	-	701
Gastos exentos	-	54,603
Gastos no deducibles	(9,950)	13,934
Pérdida fiscal	<u>B/. (1,242,575)</u>	<u>B/. (2,267,291)</u>
Renta neta gravable	<u>B/. -</u>	<u>B/. -</u>
Impuesto sobre la renta 25%	<u>B/. -</u>	<u>B/. -</u>

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

	2,016	2,015
Ingresos Totales	<u>5,615,704</u>	<u>34,984,326</u>
Ingresos no gravables	(7,177)	(30,470,679)
Ingresos netos gravables	5,608,527	4,513,647
Renta neta gravable para el método alternativo del impuesto sobre la renta (CAIR).	<u>261,918</u>	<u>210,787</u>
Impuesto sobre la renta según método alternativo (CAIR).	<u>B/. 65,480</u>	<u>B/. 52,697</u>

**GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
**30 de septiembre de 2016**

**14. Administración del riesgo de instrumentos financieros**

**Estrategia en el uso de instrumentos financieros**

La Compañía, por su naturaleza, mantiene actividades relacionadas con el uso de instrumentos financieros incluyendo las cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Respecto de las cuentas por cobrar, no existen concentraciones significativas.

**Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con todas sus obligaciones. La Compañía mitiga este riesgo estableciendo límites en la proporción mínima de los fondos que deben ser mantenidos en instrumentos de alta liquidez. La compañía cuenta con respaldo financiero de sus accionistas en caso de cualquier desfase de flujo de efectivo.

**Riesgo Operacional**

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

El objetivo de la Compañía, es de manejar el riesgo operacional, buscando evitar pérdidas financieras y que ello dañe la reputación. Al ser la compañía miembro de un Grupo de compañías con un sólido sistema de control interno, la misma mitiga sus riesgos operacionales utilizando personal del Grupo y toda la estructura de su sistema de control interno.

**Riesgo de flujos de efectivo sobre tasa de interés**

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

**15. Valor razonable de los Instrumentos Financieros**

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

Panamá, 11 de Octubre de 2016

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

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

Estimados señores:

Por este medio **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la emisión pública de bonos corporativos por **US\$55,000,000.00**, realizada por **GREEN TOWER PROPERTIES, INC.**, certifica al 30 de Septiembre de 2016, la siguiente información a saber:

I. El total del Patrimonio administrado del Fideicomiso asciende a la suma de US\$138,534,959.77; de los cuales la suma de US\$ 974,959.77 se encuentra registrada en los activos del fideicomiso y la suma de US\$137,560,000.00 están conformados por bienes hipotecados al fideicomiso.

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

1. Cuentas bancarias y bienes hipotecados al fideicomiso:

Tipo de Garantía	No. Operación	Monto a la fecha	Descripción	Avaluadora	Fecha de del Avalúo
Cuenta de Ahorros	50-333-00720-9	47,639.86	Cuenta de Concentración		
Cuenta de Ahorros	50-333-00722-1	926,089.11	Cuenta de Reserva		
Cuenta de Ahorros	50-333-00721-5	1,230.80	Cuenta para el servicio de la Deuda		
Hipotecas		137,560,000.00	Fincas registradas según Valor de Mercado	Panamericana de Avalúos, S.A.	24-ago-15
<b>Total</b>		<b>138,534,959.77</b>			

Primera hipoteca y anticresis a favor del Fiduciario hasta por la suma de US\$55,000,000.00, sobre varias fincas propiedad de MMG TOWER, según se detalla en la Escritura Pública No. 1385 de 16 de Enero de 2014, Escritura Pública No. 16,631 de 17 de junio de 2014 y Escritura Pública No. 16.935 de 19 de junio de 2014; por un valor físico actual de US\$143,846,533.54 y valor de mercado de US\$137,560,000.00 según Informe de Avalúo de Panamericana de Avalúos, S.A. del 24 de agosto de 2015.

2. Otras garantías:

- Contrato de cesión sobre: Derechos Presentes (i) cánones de arrendamiento derivado de los Contratos de Arrendamiento y cualquier suma de dinero derivado de del mismo; (ii) cualesquiera suma de dinero producto de las pólizas de seguro y todas las cuentas por cobrar y los derechos legales de surjan en relación con las pólizas de seguros y los Derechos Futuros: (i) las sumas de dinero correspondiente a los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento suscritos con posterioridad al Contrato de Cesión; (ii) las sumas de dinero derivadas de los Contratos de Compraventa; (iii) cualesquiera sumas de dinero producto de las pólizas de seguro que sean contratadas con posterioridad al Contrato de Cesión, y todas las cuentas por cobrar y los derechos legales que surjan en relación con dichas pólizas de seguro.
- Derechos cedidos sobre los cánones de arrendamientos a favor del Fiduciario, documentados mediante Contratos de Cesiones individuales de las sociedades Morgan & Morgan, MMG Bank Corporation, Credit Suisse Asesoría (Panama), S.A., 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 Investment, S.A., Coffee Roasters Unidos. S.A., Productos Roche (Panamá), S.A., Acino Latino-Americana, S.A., Nike Panama, S. de R.L., MMG Bank Corporation área nueva (piso 21), Salón de Estética y Belleza Costa del Este, S. A. (Marzo Aldani), Coworkings, S.A, Corporación Interamericana para el Financiamiento de Infraestructura, S.A.

- III. El detalle del título emitido correspondiente a estos bonos es Bonos Inmobiliarios, y el monto autorizado para esta emisión asciende a la suma de US\$55,000,000.00.
- IV. Esta emisión de bonos corporativos está aprobada mediante la Resolución (es) de registro y autorización para oferta pública SMV No.497-13 de 29 de noviembre de 2013.
- V. El patrimonio administrado por el fiduciario, que se detalle en la sección I y II que garantiza esta emisión de Bonos, cubre la serie A.
- VI. La cobertura que se detalla en el Prospecto Informativo es del 135%, y la que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación, es de 266%; por lo que la relación de cobertura es de 131% arriba de lo requerido, por lo que la obligación se encuentra debidamente cubierta.

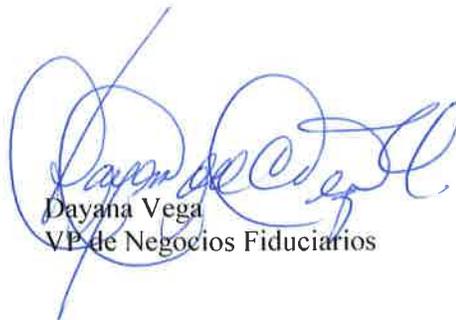
Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente,

**GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**



Yuriko Uno  
Gerente Sr. de Operaciones Fiduciarias



Dayana Vega  
VP de Negocios Fiduciarios

Panamá, 14 de noviembre de 2016.

Señores  
Green Tower Properties Inc.  
Ciudad.-

**Ref.: Fideicomiso GTIA-132-13**

Estimados Señores:

Sean nuestras primeras líneas portadora de un cordial saludo.

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

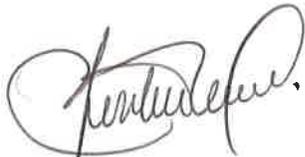
- Balance General (no auditado)
- Estado de Resultado (no auditado)
- Informe de variación del Fideicomiso

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

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

Sin otro particular,

Atentamente,  
**GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**



Yuriko Uno  
Gerente Sr. de Operaciones Fiduciarias



Nérida Chamizo  
Oficial de Contabilidad de Fideicomiso

**GTIA-132-13 Green Tower Properties Corp**  
**BALANCE GENERAL**  
 October 31, 2016

**ACTIVOS**

**ACTIVOS CORRIENTES**

Cuentas de Ahorros Global Bank	\$ 1,711,978.69	
Total de Activos Corrientes		1,711,978.69

**INVERSIONES**

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

**PROPIEDADES Y EQUIPOS**

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

**OTROS ACTIVOS**

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

<b>Total de Activos</b>	<b>\$ 1,711,978.69</b>	
-------------------------	------------------------	--

**PASIVO Y PATRIMONIO**

**PASIVOS CORRIENTES**

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

**PATRIMONIO**

Patrimonio	\$ 1,279,386.51	
Aportes al Fideicomiso	2,346,646.35	
Retiros del Fideicomiso	(1,924,045.60)	
Utilidad acumulada	8,157.71	
Ganancia (Pérdida) Neta	1,833.72	

Total Patrimonio		1,711,978.69
------------------	--	--------------

<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	<b>\$ 1,711,978.69</b>	
----------------------------------	------------------------	--

**GTIA-132-13 Green Tower Properties Corp**  
**ESTADO DE RESULTADO**  
**For the Four Months Ending October 31, 2016**

	Current Month	Year to Date
<b>INGRESOS</b>		
Intereses Cuenta de Ahorros	\$ 483.16	\$ 2,325.10
Total Ingresos	<u>483.16</u>	<u>2,325.10</u>
<b>GASTOS</b>		
ITBM	13.15	32.14
Gastos Bancarios	187.72	459.24
Total de Gastos	<u>200.87</u>	<u>491.38</u>
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) NETA</b>	<u>\$ 282.29</u>	<u>\$ 1,833.72</u>

**GTIA-132-13 Green Tower Properties Corp**

Reporte de Variación del Fideicomiso

As of: October 31, 2016

<u>Tipo de Bien</u>	<u>Balance Inicial</u>	<u>Debitos</u>	<u>Créditos</u>	<u>Variación del Mes</u>	<u>Balance Final</u>
Cuentas de Ahorros Glob	974,959.77	\$ 1,411,248.39	\$ (674,229.47)	\$ 737,018.92	\$ 1,711,978.69
Patrimonio	(1,279,386.51)	0.00	0.00	0.00	(1,279,386.51)
Aportes al Fideicomiso	(1,555,037.99)	0.00	(791,608.36)	(791,608.36)	(2,346,646.35)
Retiros del Fideicomiso	1,869,173.87	92,719.41	(37,847.68)	54,871.73	1,924,045.60
Utilidad acumulada	(8,157.71)	0.00	0.00	0.00	(8,157.71)
Intereses Cuenta de Ahor	(1,841.94)	0.00	(483.16)	(483.16)	(2,325.10)
ITBM	18.99	13.15	0.00	13.15	32.14
Gastos Bancarios	271.52	187.72	0.00	187.72	459.24
Totals	<u>0.00</u>	<u>\$ 1,504,168.67</u>	<u>\$ (1,504,168.67)</u>	<u>\$ 0.00</u>	<u>\$ 0.00</u>

**GTIA-132-13 Green Tower Properties Corp**

Reporte de Variación del Fideicomiso

As of: October 31, 2016

<u>Tipo de Bien</u>	<u>Balance Inicial</u>		<u>Debitos</u>		<u>Créditos</u>		<u>Variación del Mes</u>		<u>Balance Final</u>
Cuentas de Ahorros Glob	974,959.77	\$	1,411,248.39	\$	(674,229.47)	\$	737,018.92	\$	1,711,978.69
Patrimonio	(1,279,386.51)		0.00		0.00		0.00		(1,279,386.51)
Aportes al Fideicomiso	(1,555,037.99)		0.00		(791,608.36)		(791,608.36)		(2,346,646.35)
Retiros del Fideicomiso	1,869,173.87		92,719.41		(37,847.68)		54,871.73		1,924,045.60
Utilidad acumulada	(8,157.71)		0.00		0.00		0.00		(8,157.71)
Intereses Cuenta de Ahor	(1,841.94)		0.00		(483.16)		(483.16)		(2,325.10)
ITBM	18.99		13.15		0.00		13.15		32.14
Gastos Bancarios	271.52		187.72		0.00		187.72		459.24
Totals	0.00	\$	1,504,168.67	\$	(1,504,168.67)	\$	0.00	\$	0.00