



**RSM Panamá, S. A.**

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

T + (507) 366-4600

F + (507) 366-4683

[www.rsm.global](http://www.rsm.global)

## **DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

### **A la Junta Directiva y Acclonista de Green Tower Properties, Inc.**

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

### **Responsabilidad de la administración por los estados financieros**

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

### **Responsabilidad del auditor**

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

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

**THE POWER OF BEING UNDERSTOOD**  
**AUDIT | TAX | CONSULTING**

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

#### **Opinión**

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

*RSM Panamá, S.A.*

20 de noviembre de 2015  
Panamá, República de Panamá

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

Estado de situación financiera  
Al 30 de septiembre de 2015

	Notas	2015	2014
<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	83,374	40,914
		<u>352,782</u>	<u>916,681</u>
Activo no corriente			
Mobillario, maquinaria y equipos, neto	8	5,447,085	5,868,001
Propiedad de Inversión	9	120,305,000	88,948,577
Construcción en proceso	10	-	693,075
Depósitos de garantía y otros activos		59,657	59,657
		<u>125,811,742</u>	<u>95,569,310</u>
Total de activos		<b>B/. 126,164,524</b>	<b>B/. 96,485,991</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		19,550	-
		<u>3,127,896</u>	<u>166,068</u>
Pasivo no corriente			
Bonos por pagar	11	52,000,000	55,000,000
Cuenta por pagar - partes relacionadas	6	156,413	548,504
		<u>52,156,413</u>	<u>55,548,504</u>
Patrimonio			
Acciones comunes	12	12,000,000	12,000,000
Impuesto complementario		(45,429)	-
Ganancias acumuladas		58,925,644	28,771,419
Total patrimonio		<u>70,880,215</u>	<u>40,771,419</u>
Total pasivos y patrimonio		<b>B/. 126,164,524</b>	<b>B/. 96,485,991</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 el 30 de septiembre de 2015**

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

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

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

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

	Capital en acciones	Impuesto complementario	Ganancias acumuladas	Total patrimonio
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2013</b>	B/. 12,000,000	B/.	B/. 9,890,088	B/. 21,890,088
Ganancia del año	-	-	18,881,331	18,881,331
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2014</b>	12,000,000	-	28,771,419	40,771,419
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>

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

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

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

	2015		2014
<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 relacionadas	61,898		(61,898)
Cuentas por cobrar - clientes	5,933		(32,678)
Adelanto a proveedores	(42,056)		191,916
Impuesto de ITBMS por Pagar	19,550		-
Flujo de efectivo proveniente de (utilizado en) las actividades de operación	<b>110,738</b>		<b>(2,486,769)</b>
<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	<b>(253,802)</b>		<b>(1,213,167)</b>
<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	<b>(437,520)</b>		<b>3,534,287</b>
Disminución neta del efectivo	(580,584)		(165,649)
Efectivo al Inicio del año	780,073		945,722
<b>Efectivo al final del año</b>	<b>B/. 199,489</b>	<b>B/.</b>	<b>780,073</b>

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

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

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

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

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

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

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

Los estados financieros de Green Tower Properties, Inc. por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2015, fueron autorizados para su emisión por la Junta Directiva de la Compañía, el 20 de noviembre de 2015.

**2. RESUMEN DE POLÍTICAS SIGNIFICATIVAS DE CONTABILIDAD**

Las principales políticas de contabilidad adoptadas se presentan a continuación:

**a. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO**

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

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

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

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

**b. BASE DE MEDICIÓN**

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

**c. ADOPCIÓN DE PRONUNCIAMIENTOS NUEVOS Y REVISADOS**

Para la preparación de estos estados financieros, los siguientes pronunciamientos nuevos y revisados o enmiendas son mandatorios por primera vez en el periodo financiero que inició el 1 de octubre de 2014 (la lista no incluye información acerca de requerimientos nuevos o enmendados que afecten reportes interinos o aquellos relacionados a la adopción por primera vez de las NIIF dado que no son relevantes a la Compañía).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**d. NUEVAS NORMAS, INTERPRETACIONES Y MODIFICACIONES EMITIDAS PERO AÚN NO EFECTIVAS.**

A la fecha de los estados financieros existen nuevas normas, modificaciones e Interpretaciones a normas, las cuales no son efectivas para el año terminado el 30 de septiembre de 2015, por lo tanto no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros. Las mismas se detallan a continuación:

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

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

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

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

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

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

**NIIF 9 Instrumentos Financieros (emitida en julio de 2014)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**e. BASE DE PREPARACIÓN / MONEDA FUNCIONAL**

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

**f. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

Reconocimiento inicial y medición

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

Medición posterior de los activos financieros

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

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

*Cuentas por cobrar* –Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Los activos que la Compañía intente vender inmediatamente o dentro de un término cercano no pueden ser clasificados en esta categoría. Estos activos son reconocidos y 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 significativas de la contra parte, incumplimiento del contrato, probabilidad que el prestatario esté en bancarota, desaparición de un mercado activo por los activos financieros debido a dificultades financieras, etc.

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

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

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

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

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

Baja de los activos financieros

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

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

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

Medición posterior de los pasivos financieros

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

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

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

Baja de los pasivos financieros

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

**g. MOBILIARIO, MAQUINARIA Y EQUIPOS, NETO**

Activos propios:

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

Erogaciones subsecuentes:

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

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

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

Depreciación:

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

**h. DETERIORO DE ACTIVO**

Activos financieros (incluyendo partidas por cobrar)

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

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

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

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

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

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

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

**Activos no financieros**

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

El valor recuperable de un activo o su unidad generadora de efectivo es el mayor de su valor en uso y su valor razonable menos los costos para su venta. Para determinar el valor en uso, los flujos de 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.

**i. PROPIEDAD DE INVERSIÓN**

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

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

**j. INGRESOS**

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

Alquileres: Son reconocidos cuando se devengan

Otros ingresos: Otros ingresos son reconocidos cuando se devengan.

**k. RECONOCIMIENTO DE GASTOS**

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

**l. IMPUESTO**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La propiedad, maquinaria, mobiliario y equipo

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

**4. EFECTIVO**

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

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

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

**5. CUENTAS POR COBRAR – CLIENTES**

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

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

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

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

**6. SALDOS Y TRANSACCIONES ENTRE PARTES RELACIONADAS**

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

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

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

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

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

**7. GASTOS PAGADOS POR ADELANTADO Y OTROS ACTIVOS**

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

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

**8. MOBILIARIO, MAQUINARIA Y EQUIPO, NETO**

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

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

	<u>Mobiliario y equipo</u>	<u>Maquinaria y equipo</u>	<u>Total</u>
Al 1 de octubre de 2013	B/. 12,814	B/. -	B/. 12,814
Adiciones	49,559	-	49,559
Reclasificaciones	-	6,145,850	6,145,850
Al 30 de septiembre de 2014	<u>62,373</u>	<u>6,145,850</u>	<u>6,208,223</u>
Depreciación acumulada			
Al 1 de octubre de 2013	(3,322)	-	(3,322)
Aumentos	(7,806)	(329,094)	(336,900)
Al 30 de septiembre de 2014	<u>(11,128)</u>	<u>(329,094)</u>	<u>(340,222)</u>
Valor contable			
Al 30 de septiembre de 2014	<u>B/. 51,245</u>	<u>B/. 5,816,756</u>	<u>B/. 5,868,001</u>

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

**9. PROPIEDAD DE INVERSIÓN**

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
Al 1 de octubre de 2014	B/. 11,661,109	B/. 76,426,304	B/. 861,164	B/. 88,948,577
Adiciones	-	-	-	-
Reclasificaciones	-	-	929,102	929,102
Al 30 de septiembre de 2015	<u>11,661,109</u>	<u>76,426,304</u>	<u>1,790,266</u>	<u>89,877,679</u>
Más				
Cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión del año	<u>391,297</u>	<u>30,036,024</u>	<u>-</u>	<u>30,427,321</u>
Valor contable Al 30 de septiembre de 2015	<u><b>B/. 12,052,406</b></u>	<u><b>B/. 106,462,328</b></u>	<u><b>B/. 1,790,266</b></u>	<u><b>B/. 120,305,000</b></u>
	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
Al 1 de octubre de 2013	B/. 12,307,568	B/. 3,304,000	B/. -	B/. 15,611,568
Adiciones	-	-	-	-
Retiros	(646,459)	(4,404,964)	-	(5,051,423)
Reclasificaciones	-	56,171,211	861,164	57,032,375
Al 30 de septiembre de 2014	<u>11,661,109</u>	<u>55,070,247</u>	<u>861,164</u>	<u>67,592,520</u>
Más				
Cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión del año	<u>-</u>	<u>21,356,057</u>	<u>-</u>	<u>21,356,057</u>
Valor contable Al 30 de septiembre de 2014	<u><b>B/. 11,661,109</b></u>	<u><b>B/. 76,426,304</b></u>	<u><b>B/. 861,164</b></u>	<u><b>B/. 88,948,577</b></u>

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

En Enero 2014, se completó la construcción del edificio MMG Tower, proyecto desarrollado en la finca 242953, propiedad ubicada en Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, Panamá. Para determinar el valor razonable al 30 de Septiembre del 2015, se usó como base el avalúo realizado por la firma Panamericana de Avalúos, S.A. expedido en Agosto de 2015, el avalúo indica que el valor de venta rápida estimada es de B/.120,305,000. (B/.88,948,577 en 2014)."

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

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

**10. CONSTRUCCIÓN EN PROCESO**

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

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

**11. BONOS POR PAGAR**

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

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

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

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

**12. CAPITAL EN ACCIONES**

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

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

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

**14. GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS**

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

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

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

**15. IMPUESTO SOBRE LA RENTA**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**16. ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**Estrategia en el uso de instrumentos financieros**

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

Los instrumentos financieros se miden inicialmente al costo de adquisición.

**Riesgo de liquidez**

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

**Riesgo operacional**

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

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

**Riesgo de flujos de efectivo sobre tasa de Interés**

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

**17. VALOR RAZONABLE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

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

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

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

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

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

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

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