

**REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES**

**FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACION
TRIMESTRAL**

Trimestre terminado al 31 de diciembre de 2008

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DEL 2000.

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: Los Castillos Real Estate, Inc.

VALORES QUE HA REGISTRADO: Bonos Corporativos

NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR: Teléfono 236-5066, Fax 236-5561

DIRECCION DEL EMISOR: Calle Miguel Brostella, Boulevard El Dorado, Edificio DO IT CENTER El Dorado

DIRECCION DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: ecohens@doitcenter.com.pa



I PARTE

I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Miles de US\$	<u>12/31/2008</u>	<u>09/30/2008</u>
Efectivo	7,057.9	1,183.1
Capital de Trabajo	8,093.1	-12,884.8
Razón Corriente	<u>7.18</u>	<u>0.20</u>

En el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2008, la liquidez de **Los Castillos Real Estate, Inc. y subsidiarias** mejoró, debido a la oferta pública de bonos corporativos a quince (15) años que permitió reducir nuestros pasivos circulantes. Adicionalmente, se aumento el efectivo a raíz de un depósito de US\$6,378.0 mil, producto de estos bonos, que se mantiene en una cuenta de fideicomiso para garantizar el pago de dos (2) propiedades de inversión que aún están pendientes de traspaso.

B. Recursos de Capital

Miles de US\$	<u>12/31/2008</u>	<u>09/30/2008</u>
Deuda Bancaria o Bonos por Pagar	24,932.2	18,526.7
Patrimonio	22,184.0	17,681.3
Total de Recursos de Capital	47,116.2	36,208.0
Apalancamiento (Pasivos / Patrimonio)	<u>1.12</u>	<u>1.05</u>

En el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2008, el patrimonio de **Los Castillos Real Estate, Inc. y subsidiarias** se incremento en US\$4,502.7 mil, producto de la utilidad neta, la cual aumento notablemente debido al cambio neto en el valor razonable de las propiedades de inversión del periodo. El nivel de apalancamiento aumento debido a la oferta pública de bonos corporativos hecha en el mes de diciembre de 2008 por US\$25,000.0 mil.

C. Resultados de las Operaciones

Miles de US\$	12/31/2008	09/30/2008
Total de Ingresos por Alquiler	2,694.6	1,947.5
Gastos Generales y Administrativos	385.1	329.4
Costos Financieros	1,154.3	798.4
Cambio Valor Propiedad de Inversión	4,653.0	0.0
Utilidad en Operaciones	2,378.3	1,618.1
Utilidad Neta	5,044.6	534.5
Area Arrendada Aproximada	54,069	54,069
Porcentaje de Ocupación	100%	100%
Arrendamiento Promedio por Metro Cuadrado	49.84	36.02

En el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2008, **Los Castillos Real Estate, Inc. y subsidiarias** generaron una utilidad neta mayor que en el trimestre anterior, principalmente al cambio neto en el valor razonable de las propiedades de inversión. Los niveles de ingresos por alquiler se mantuvieron estables durante el período, con un 100% de ocupación.

D. Perspectivas

Aunque **Los Castillos Real Estate, Inc. y subsidiarias** mantienen contratos de arrendamiento a cinco (5) años renovables automáticamente por períodos iguales, con aumentos anuales pactados, sus perspectivas de crecimiento dependerán del desempeño económico de Panamá y sobretodo del mercado de arrendamiento de locales comerciales a grandes empresas nacionales e internacionales.

II. HECHOS O CAMBIOS DE IMPORTANCIA

El día 5 de febrero de 2009 se solicitó mediante memorial presentado por la firma **Alemán, Cordero, Galindo & Lee**, apoderados de **Los Castillos Real Estate, Inc.**, la modificación a los términos y condiciones de la Oferta Pública de Bonos Corporativos

por una valor de hasta Treinta y Dos Millones de Dólares (US\$32,000,000.00) autorizados mediante la Resolución CNV N° 353-08 de 7 de noviembre de 2008. Este hecho de importancia fue notificado al público en general a través de anuncio publicado por dos (2) días consecutivos en el diario **La Prensa**, los días lunes 9 y martes 10 de febrero de 2009. Los cambios en los términos y condiciones de la Emisión se resumen a continuación:

1. Reducir el monto de la Emisión de US\$32,000,000 a US\$25,000,000.
2. Establecer un mínimo de cinco por ciento (5%) anual en la tasa de interés.
3. No adquirir la propiedad ubicada en el Centro Comercial Los Pueblos por parte de la sociedad **Juan Díaz Properties, S.A.**, con los fondos obtenidos a través de esta Emisión.
4. Eliminar las fincas por adquirir por parte de la sociedad **Juan Díaz Properties, S.A.** de las garantías de la Emisión.
5. Eliminar la fianza solidaria de la sociedad **Juan Díaz Properties, S.A.**
6. Ajustar la tabla de amortización de la Emisión en base a un monto de US\$25,000,000.



**II PARTE
RESUMEN FINANCIERO**

A. Presentación aplicable a emisores del sector comercial e industrial:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	TRIMESTRE QUE REPORTA 31/12/2008	TRIMESTRE ANTERIOR 30/9/2008	TRIMESTRE ANTERIOR 30/6/2008	TRIMESTRE ANTERIOR 31/3/2008
Ingresos Totales	2,763,350	1,947,500	1,195,650	578,550
Gastos Generales y Administrativos	385,064	329,414	252,334	89,622
Utilidad en Operaciones	2,378,286	1,618,086	943,316	488,928
Cambio Valor Propiedades de Inversión	4,652,981	0	0	0
Costos Financieros	1,154,257	798,373	451,779	230,391
Utilidad Neta	5,044,600	534,509	301,402	172,573
Acciones Emitidas y en Circulación	1,000	1,000	1,000	1,000

BALANCE GENERAL	TRIMESTRE QUE REPORTA 31/12/2008	TRIMESTRE ANTERIOR 30/9/2008	TRIMESTRE ANTERIOR 30/6/2008	TRIMESTRE ANTERIOR 31/3/2008
Activos Circulantes	9,403,292	3,223,597	3,064,859	3,402,383
Propiedades de Inversión	44,092,774	39,439,792	39,439,792	33,547,372
Total de Activos	53,535,007	42,702,330	42,515,356	36,960,460
Pasivos Circulantes	1,310,221	16,108,370	16,225,242	7,077,995
Pasivos a Largo Plazo	30,040,750	8,912,629	8,841,889	12,583,068
Capital Social	3,155,000	3,155,000	3,155,000	3,135,000
Utilidades Retenidas	19,029,036	14,526,331	14,293,225	14,164,397
Total de Patrimonio	22,184,036	17,681,331	17,448,225	17,299,397
RAZONES FINANCIERAS:				
Deuda Bancaria o Bonos / Patrimonio	1.12	1.05	1.07	0.61
Capital de Trabajo	8,093,071	-12,884,773	-13,160,383	-3,675,612
Razón Corriente	7.18	0.20	0.19	0.05
Utilidad Operativa/Gastos financieros	2.06	2.03	2.09	2.12

**III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS**

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. VER 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 Comisión Nacional de Valores se encuentren garantizados por sistema de fideicomiso. VER ADJUNTO

**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 de la Comisión Nacional de Valores de Panamá (www.conaval.gob.pa) y Bolsa de Valores de Panamá, S.A. (www.panabolsa.com).

FIRMA(S)



ERIC T. COHEN SOLIS
Representante Legal

BG Trust, Inc.

Subsidiaria de  BANCO GENERAL

09(302-01)25-19

18 de febrero de 2009

Señores
COMISIÓN NACIONAL DE VALORES
Ciudad.-

REF.: Fideicomiso de Garantía de la Emisión de Bonos Los Castillos Real Estate, Inc.

Estimados señores:

Por este medio BG Trust Inc., actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la emisión pública de bonos corporativos por US\$32,000,000.00 realizada por LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC., certifica que al 31 de diciembre de 2008, formaban parte de dicho fideicomiso los siguientes bienes y garantías

1. Cuentas de ahorro en Banco General, S.A.:

Nombre de la cuenta	Saldo al 31/12/08
Cuenta de Concentración	\$1,000.72
Cuenta de Reserva	\$479,285.84
Cuenta de Garantía	\$6,378,013.38

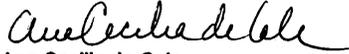
2. Primera hipoteca y anticresis hasta por la suma de US\$32,000,000.00, sobre treinta y tres (33) fincas propiedad del Emisor, según se detallan en la Escritura Pública No.23,577 de 26 de noviembre de 2008.
3. Fianzas Solidarias a favor del Fiduciario de las sociedades Corporación Los Castillos, S.A., Los Pueblos Properties, S.A., Los Andes Properties, S.A., Inversiones Europanamericanas, S.A., Chiriquí Properties, S.A., Veraguas Properties, S.A., Zona Libre Properties, S.A., France Field Properties, S.A., Doce de Octubre Properties, S.A.

Sin otro particular, nos despedimos.

Aientamente,

BG Trust, Inc.


Valerie Voloj
Gerente


Ana Cecilia de Cole
Vicepresidenta Asistente

**Los Castillos Real Estate, Inc.
y sus Subsidiarias**

**Estados Financieros Consolidados Interinos (No Auditados)
31 de diciembre de 2008**

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

**Índice para los Estados Financieros Consolidados Interinos
31 de diciembre de 2008**

	Páginas
Informe de Estados Financieros Consolidados Interinos	1
Estados Financieros Consolidados:	
Balance General Consolidado	2
Estado Consolidado de Resultados	3
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	4
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros Consolidados	6 - 24

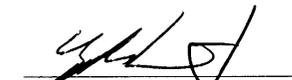
Informe de Estados Financieros Consolidados Interinos

Hemos preparado los Estados Financieros Consolidados Interinos (No Auditados) que se acompañan de Los Castillos Real Estate, Inc., y sus Subsidiarias (El Grupo), que comprenden el balance general consolidado interino al 31 de diciembre de 2008 y el estado consolidado de resultados interino, el estado consolidado de cambios en el patrimonio de los accionistas interino y el estado consolidado de flujos de efectivo interino por el período de doce (12) meses terminado en esa fecha y un resumen de las políticas más significativas y otras notas explicativas, de acuerdo a la información de los registros contables de El Grupo.

Bajo nuestra responsabilidad hemos preparado y presentado razonablemente estos estados financieros consolidados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, establecer y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libre de errores significativos, ya sea debido a fraude o error; así como aplicar políticas de contabilidad apropiadas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados interinos antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Los Castillos Real Estate, Inc. y sus Subsidiarias al 31 de diciembre de 2008, y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el período de doce (12) meses terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Panamá, 28 de febrero de 2009


Eric T. Cohen S.
Director / Tesorero


Licdo. Roberto M. Zuleta
Contador Público Autorizado
Licencia N° 1246

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Balance General Consolidado Interino 31 de diciembre de 2008

	2008	2007
Activos		
<i>Activos no circulantes</i>		
Propiedades de inversión (Nota 5)	B/. 44,092,774	B/. 32,197,372
Otros activos	38,941	10,705
<i>Activos circulantes</i>		
Efectivo	199,645	96,020
Depósitos Fideicomiso	6,858,300	-
Cuentas por cobrar otras	55,457	-
Adelantos a compra de activo	1,855,220	457,500
Gastos e impuestos pagados por anticipado	<u>434,670</u>	<u>5,685</u>
Total de activos circulantes	<u>9,403,292</u>	<u>559,205</u>
Total de activos	<u>B/. 53,535,007</u>	<u>B/. 32,767,282</u>
Patrimonio de los Accionistas y Pasivos		
Patrimonio de los accionistas		
Capital social (Nota 8)	B/. 3,155,000	B/. 3,115,000
Utilidades no distribuidas	19,045,771	14,001,171
Impuesto complementario	<u>(16,735)</u>	<u>(9,347)</u>
Total de patrimonio de los accionistas	<u>22,184,036</u>	<u>17,106,824</u>
Pasivos		
<i>Pasivos a largo plazo</i>		
Obligaciones a largo plazo, excluyendo porción circulante (Notas 5 y 6)	-	2,132,162
Bonos por pagar a largo plazo, excluyendo porción circulante (Nota 7)	23,799,028	3,358,861
Cuentas por pagar - compañías relacionadas (Nota 4)	2,735,434	2,940,736
Cuentas por pagar accionistas (Nota 4)	785,732	795,732
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 10)	<u>2,720,556</u>	<u>2,074,802</u>
Total de pasivos a largo plazo	<u>30,040,750</u>	<u>11,302,293</u>
<i>Pasivos circulantes</i>		
Préstamo Interino (Nota 9)	-	-
Porción circulante de obligaciones a largo plazo (Notas 5 y 6)	-	3,160,722
Porción circulante de bonos por pagar (Notas 7)	1,133,173	1,087,782
Gastos e impuestos acumulados por pagar	<u>177,048</u>	<u>109,661</u>
Total de pasivos circulantes	<u>1,310,221</u>	<u>4,358,165</u>
Total de pasivos	<u>31,350,971</u>	<u>15,660,458</u>
Total de pasivos y patrimonio de los accionistas	<u>B/. 53,535,007</u>	<u>B/. 32,767,282</u>

Las notas en las páginas 6 a 24 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

**Estado Consolidado de Resultados Interino
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2008**

	2008	2007
Ingresos		
Alquiler (Nota 4)	B/. 2,694,550	B/. 1,678,880
Otros ingresos	<u>68,800</u>	<u>3,589</u>
Total de ingresos	<u>2,763,350</u>	<u>1,682,469</u>
Gastos Generales y Administrativos		
Gastos de alquiler (Nota 9)	134,990	132,013
Honorarios profesionales	77,796	31,535
Impuestos	42,661	17,787
Reparación y mantenimiento	0	12,665
Seguros	59,353	9,704
Otros gastos	<u>70,264</u>	<u>24,217</u>
Total de gastos generales y administrativos	<u>385,064</u>	<u>227,921</u>
Utilidad en operaciones	2,378,286	1,454,548
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión (Nota 5)	4,652,981	6,044,891
Costos financieros	<u>1,154,257</u>	<u>826,982</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	5,877,010	6,672,457
Impuesto sobre la renta (Nota 10)	(186,656)	(82,837)
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 10)	<u>(645,754)</u>	<u>(627,168)</u>
Utilidad neta	<u>B/. 5,044,600</u>	<u>B/. 5,962,452</u>



Las notas en las páginas 6 a 24 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

**Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas Interino
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2008**

	<u>Capital Social</u>	<u>Utilidades No Distribuidas</u>	<u>Impuesto Complementario</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2006 (No Auditado)	B/. 2,510,000	B/. 8,038,719	B/. (7,299)	B/. 10,541,420
Capital adicional pagado	605,000	-	-	605,000
Utilidad neta	-	5,962,452	-	5,962,452
Impuesto complementario	-	-	(2,048)	(2,048)
Saldo al 31 de diciembre de 2007	3,115,000	14,001,171	(9,347)	17,106,824
Capital adicional pagado	40,000	-	-	40,000
Utilidad neta	-	5,044,600	-	5,044,600
Impuesto complementario	-	-	(7,388)	(7,388)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	<u>B/. 3,155,000</u>	<u>B/. 19,045,771</u>	<u>B/. (16,735)</u>	<u>B/. 22,184,036</u>

Las notas en las páginas 6 a 24 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

**Estado Consolidado de Flujos de Efectivo Interino
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2008**

	2008	2007
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Utilidad neta	B/. 5,044,600	B/. 5,962,452
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión	(4,652,981)	(6,044,891)
Impuesto sobre la renta diferido	645,754	627,168
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	(205,302)	45,935
Cuentas por cobrar otras	(55,457)	2,812,566
Adelantos a compra de activo	(1,397,720)	(457,500)
Gastos e impuestos pagados por anticipado	(428,985)	287,919
Gastos e impuestos acumulados por pagar	67,387	(493,931)
Otros activos	(28,236)	(9,559)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>(1,010,940)</u>	<u>2,730,159</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Adquisición de propiedades de inversión	(7,242,421)	(6,602,481)
Disminución (aumento) en depósitos a plazo fijo	<u>(6,858,300)</u>	<u>1,000,000</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(14,100,721)</u>	<u>(5,602,481)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Sobregiro bancario	-	(4,632)
Capital adicional pagado	40,000	605,000
Producto de obligaciones bancarias	-	4,665,722
Abono a obligaciones bancarias	(5,292,884)	(2,071,647)
Productos de bonos	24,932,201	-
Redención de bonos	(4,446,643)	(1,057,221)
Abonos (pagos) a cuentas de accionistas	(10,000)	(660,732)
Pago de impuesto complementario	<u>(7,388)</u>	<u>(2,048)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>15,215,286</u>	<u>2,795,906</u>
Aumento (disminución) neto en el efectivo	103,625	(76,416)
Efectivo al inicio del año	<u>96,020</u>	<u>172,436</u>
Efectivo al final del año	<u>B/. 199,645</u>	<u>B/. 96,020</u>

Las notas en las páginas 6 a 24 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 31 de diciembre de 2008

1. Información General

Los Castillos Real Estate, Inc. es una sociedad constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.15030 de 5 de octubre de 2007, de la Notaría Cuarta del Circuito de Panamá, inscrita a la Ficha No.586260, Documento No.1220076 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá. La sociedad posee el 100% de las acciones de Corporación Los Castillos, S. A., Los Pueblos Properties, S. A., Los Andes Properties, S. A., Inversiones Europanamericanas, S. A., Chiriqui Properties, S. A., Veraguas Properties, S. A., France Field Properties, S.A., Zona Libre Properties, S.A., Doce de Octubre Properties, S.A., Villa Lucre Properties, S. A. y San Antonio Properties, S.A. (el Grupo) son todas sociedades anónimas constituidas de acuerdo a las leyes de la República de Panamá y conforman un grupo privado dedicado a las propiedades de inversión, principalmente locales comerciales, para arrendamiento en la República de Panamá.

Las propiedades para alquiler están ubicadas en el Centro Comercial Doit Center El Dorado, Centro Comercial Los Pueblos, Centro Comercial Los Andes, área comercial de France Field en la Zona Libre de Colón, Centro Comercial Plaza El Terronal en Chiriquí, Centro Comercial Plaza Banconal en Santiago, Veraguas, Centro Comercial Plaza de la Hispanidad, Centro Comercial Villa Lucre y Centro Comercial Los Pueblos Albroom.

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad más Importantes

Las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados se detallan abajo. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente a todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

Base de Preparación

Los estados financieros consolidados del Grupo han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Los estados financieros consolidados han sido preparados bajo la convención de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que se presentan a su valor razonable.

(a) Normas, enmienda e interpretaciones efectivas en el 2007

- NIIF 7, "Instrumentos financieros: Divulgaciones", y la enmienda complementaria a la NIC 1, "Presentación de estados financieros – Divulgaciones de capital", introduce nuevas divulgaciones relacionadas a los instrumentos financieros y que no tienen impacto en la clasificación y valuación de los instrumentos financieros de la compañía, o en las divulgaciones relacionadas con impuestos y cuentas por pagar comerciales y otras.
- CINIIF 11, "NIIF 2 – Transacciones entre el grupo y acciones en tesorería", proporciona guía sobre transacciones basadas en acciones que involucran acciones en tesorería o entidades del grupo (por ejemplo, opciones sobre acciones de la matriz) deben ser registradas como transacciones basadas en acciones pagadas con acciones o con efectivo en los estados financieros solamente de la matriz y de grupo de compañías. Esta interpretación no tiene un impacto en los estados financieros del Grupo.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 31 de diciembre de 2008

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad más Importantes (Continuación)

Bases de Presentación (Continuación)

(b) Interpretaciones efectivas en el 2007, pero no relevantes

Las siguientes interpretaciones son mandatorias para períodos contables que inician en o después del 1 de enero de 2007, pero que no son relevantes a las operaciones del Grupo

- CINIIF 7, “Aplicando el Enfoque de Reestructuración bajo la NIC 29”.
- CINIIF 8, “Alcance la NIIF 2”. La CINIIF 8 requiere consideración de las transacciones que involucran la emisión de instrumentos de capital – donde la consideración identificable recibida es menor que el valor razonable de los instrumentos de capital emitidos – para establecer si ellos corresponden o no dentro del alcance de la NIIF 2.
- CINIIF 9, “Revaluación de un derivado incorporado bajo NIC 29”.
- CINIIF 10, “Información Financiera Intermedia y Deterioro”. La CINIIF 10 prohíbe que las pérdidas por deterioro reconocidas en un período intermedio sobre la plusvalía, inversiones en instrumentos de capital e inversiones en activos financieros llevados al costo sean reversadas a una fecha subsiguiente del balance general.

(c) Normas y enmiendas a normas existentes que aún no son efectivas y no han sido adoptadas anticipadamente por el Grupo

Las siguientes normas y enmiendas a normas existentes han sido publicadas y son mandatorias para los períodos contables del Grupo que inician en o después del 1 de enero de 2008 o períodos posteriores, y las cuales el Grupo no ha adoptado con anticipación:

- NIC 1 “Presentación de Estados Financieros” (revisión), efectiva para los períodos anuales que comienzan o después del 1 de enero de 2009. Esta norma substituye la NIC 1 presentación de los estados financieros (revisados) en el 2003, según la modificación del 2005. NIC 1 establece los requisitos para la presentación de estados financieros, guías para su estructura y requisitos mínimos para su contenido. La aplicación de esta norma no tendrá un impacto material en los estados financieros del Grupo.
- NIIF 8, “Segmentos Operativos” (efectiva desde el 1 de enero de 2009). Reemplaza la NIC 14. La NIIF 8 requiere la identificación de segmentos operativos sobre la base de los reportes internos que son regularmente revisados por la Administración para asignar los recursos al segmento y evaluar su desempeño.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 31 de diciembre de 2008

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad más Importantes (Continuación)

Bases de Presentación (Continuación)

- NIC 23, (Enmienda), “Costos de Préstamos” (efectiva desde el 1 de enero de 2009). Esta norma requiere capitalizar los costos directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo como parte del costo de ese activo. La opción de registrar a gasto estos costos de intereses fue eliminada. La aplicación de esta norma no tendrá un impacto material en los estados financieros del Grupo, ya que no existen activos que califiquen.

(d) Normas e interpretaciones a normas existentes que no son efectivas aún y no son relevantes a las operaciones del Grupo

Las siguientes normas e interpretaciones a normas existentes han sido publicadas y son mandatorias para los períodos contables que inician en o después del 1 de enero de 2008 o períodos recientes, pero que no son relevantes a las operaciones del Grupo:

- CINIIF 11, NIIF 2 – “Transacciones de Acciones en Tesorería de la Compañía” (efectiva el 1 de marzo de 2007).
- CINIIF 12, “Contratos sobre servicios de concesión” (efectiva desde el 1 de enero de 2008).
- CINIIF 13, “Programas de lealtad de clientes” (efectiva desde el 1 de julio de 2008), establece cómo las compañías deben contabilizar las obligaciones cuando otorgan a sus clientes premios o puntos por lealtad sobre las compras de sus bienes y/o servicios.
- CINIIF 14, NIC 19, “Límite sobre los requerimientos mínimos de financiamientos sobre un plan de beneficios definidos”. (Efectiva desde el 1 de enero de 2008). La CINIIF 14 proporciona guía para la evaluación del límite según la NIC 19 sobre el monto del excedente que puede ser reconocido en un activo. También explica cómo el activo o pasivo por pensión podría ser afectado por un requerimiento estatutorio o financiamiento mínimo contractual.

Consolidación

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales el Grupo tiene el poder de gobernar las políticas financieras y operativas, generalmente acompañadas de una participación de más de la mitad de los derechos de voto. La existencia y efecto de los derechos potenciales de voto que son actualmente ejercitables o convertibles son considerados cuando se evalúa si El Grupo controla otra entidad. Las subsidiarias se consolidan totalmente desde la fecha en que el control es transferido al Grupo. Ellas se dejan de consolidar desde la fecha en que cesa el control.



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 31 de diciembre de 2008

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad más Importantes (Continuación)

Consolidación (Continuación)

El método de contabilidad de compra es usado para registrar la adquisición de subsidiarias por parte del Grupo. El costo de una adquisición es medido como el valor razonable de los activos dados, instrumentos de patrimonio emitidos y pasivos incurridos o asumidos a la fecha del intercambio, más los costos directamente atribuibles a la adquisición. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios son medidos inicialmente a sus valores razonables a la fecha de adquisición, sin considerar el alcance de cualquier interés minoritario. El exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo de los activos netos identificables adquiridos es registrado como plusvalía. Si el costo de adquisición es menor que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, la diferencia es reconocida directamente en el estado de resultados.

Las transacciones y saldos entre compañías del Grupo son eliminados. Las políticas de contabilidad de las subsidiarias han sido modificadas donde sea necesario para asegurar la consistencia con las políticas adoptadas por el Grupo.

Información de Segmentos

Las operaciones de negocios del Grupo están organizadas y manejadas como un solo segmento de negocios que ofrece productos o servicios que están sujetos a riesgos y beneficios similares, dentro del entorno económico doméstico. Adicionalmente, la organización interna y de reporte del Grupo está predominantemente basada en este segmento.

Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión, consistentes en terrenos y edificios, son mantenidas para obtener rendimientos a través de alquileres a largo plazo. Las propiedades de inversión son inicialmente medidas a su costo de adquisición y posteriormente son presentadas al valor razonable, representado por el valor de mercado determinado por evaluadores independientes con capacidad profesional reconocida. El valor razonable está basado en precios de mercados, ajustados, si es necesario, por cualquier diferencia en la naturaleza, ubicación o condición del activo específico. Los cambios en los valores razonables son reconocidos en el estado de resultados.

Deterioro de Activos No Financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida, por ejemplo el terreno, no están sujetos a amortización y son evaluados anualmente por el deterioro. Los activos que están sujetos a amortización son revisados para determinar si eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros podría no ser recuperable. Una pérdida por deterioro es reconocida por el monto por el cual el valor en libros del activo excede su monto recuperable. El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos de venta y el valor en uso. Los activos no financieros que sufren un deterioro son revisados por la posible reversión del deterioro a cada fecha de informe.



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 31 de diciembre de 2008

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad más Importantes (Continuación)

Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar se presentan a su costo histórico menos cualquier pérdida por deterioro.

Capital Social

Las acciones comunes son presentadas como capital pagado. Cualquier pago en exceso del valor nominal es presentado como capital adicional pagado.

Cuentas por Pagar Comerciales

Las cuentas por pagar comerciales son reconocidas inicialmente al valor razonable y posteriormente son medidas al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Financiamientos (Obligaciones Bancarias y Bonos por Pagar)

Los financiamientos son reconocidos inicialmente al valor razonable, neto de los costos incurridos en las transacciones. Posteriormente son presentados al costo amortizado; cualquier diferencia entre el producto (neto de los costos de transacción) y el valor de redención es reconocida en el estado de resultados durante el período de los financiamientos utilizando el método de interés efectivo. Los financiamientos son clasificados ya sea como pasivos corrientes o a largo plazo dependiendo del plazo de los mismos.

Impuesto sobre la Renta

Corriente

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto sobre la renta estimado a pagar sobre la renta gravable, utilizando la tasa vigente a la fecha del balance general.

Diferido

El impuesto sobre la renta diferido es provisto, utilizando el método de pasivo, donde las diferencias temporales se originan entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores en libros para efectos de los estados financieros. El impuesto sobre la renta diferido es determinado utilizando la tasa de treinta por ciento (30%) sobre la renta neta gravable del período, y diez por ciento (10%) sobre la ganancia en la enajenación de bienes inmuebles, que se espera sea aplicada cuando el impuesto sobre la renta diferido activo se realice o el impuesto sobre la renta diferido pasivo sea liquidado.

Reconocimiento de Ingresos

El Grupo reconoce el ingreso cuando el monto del ingreso puede ser medido con confiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros fluyan hacia la entidad y los criterios específicos hayan sido cumplidos por cada una de las actividades del Grupo como se describe abajo.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 31 de diciembre de 2008

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad más Importantes (Continuación)

Reconocimiento de Ingresos (Continuación)

El ingreso por alquiler de los contratos de arrendamiento es reconocido como ingresos, sobre la base de línea recta durante la vida del contrato. Los cargos por cobros atrasados o penalidades son reconocidos como ingresos, en el período contable en que esto ocurra.

Gasto de Alquiler

Los arrendamientos en los cuales una porción significativa de los riesgos y beneficios es retenida por el arrendador son clasificados como arrendamientos operativos. Los pagos hechos bajo arrendamientos operativos (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) son cargados al estado de resultados sobre la base de línea recta durante el período del arrendamiento.

Costos Financieros

Los costos financieros comprenden los intereses sobre financiamientos, los cuales se reconocen como gasto cuando se incurren.

Unidad Monetaria

Los estados financieros consolidados están expresados en Balboas (B/.), unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par con el Dólar Americano (US\$), unidad monetaria de los Estados Unidos de América y es de libre cambio en la República de Panamá.

3. Administración de Riesgos Financieros

Factores de Riesgo Financiero

En el transcurso normal de sus operaciones, el Grupo está expuesto a una variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado (que incluye riesgo de precio y riesgo de flujos de efectivo y tasas de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El Grupo ha establecido políticas de administración de riesgo, con el fin de minimizar posibles efectos adversos en su desempeño financiero.

Riesgo de Mercado

Riesgo de flujos de efectivo y riesgo de tasas de interés

Los ingresos y los flujos de efectivo operativos del Grupo son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés, ya que el Grupo no tiene activos importantes que generen interés, excepto por los excedentes de efectivo.



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 31 de diciembre de 2008

3. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Riesgo de Mercado (Continuación)

Riesgo de flujos de efectivo y riesgo de tasas de interés (Continuación)

El riesgo de tasas de interés se origina principalmente por financiamientos a largo plazo que devengan tasas de interés variables o fijas que exponen al Grupo al riesgo de flujo de efectivo. El Grupo tiene la política de incluir en sus contratos de arrendamiento cláusulas de aumentos anuales y penalidades en caso de terminación antes del término del contrato para minimizar el impacto que puedan tener los cambios en las tasas.

Riesgo de Precio

La Compañía está expuesta a los cambios en los precios de las propiedades así como de los alquileres que recibe. El riesgo de precio de los alquileres es manejado a través de los contratos de arrendamiento de cinco (5) años renovables automáticamente por períodos de cinco (5) años adicionales y cláusulas de aumentos anuales y penalidades en caso de terminación antes del término del contrato.

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito se origina del efectivo en bancos y consiste en que la contraparte sea incapaz de hacer frente a la obligación contraída, ocasionando pérdidas financieras al Grupo. Para la administración del riesgo de crédito en depósitos en bancos, el Grupo solamente realiza transacciones con instituciones financieras con indicadores de solidez y solvencia normales o superiores del promedio de mercado.

El Grupo no tiene una concentración significativa de riesgo de crédito con respecto a cuentas por cobrar comerciales. El Grupo tiene políticas que aseguran que los contratos de arrendamiento sean efectuados con clientes con un buen historial de crédito o compañías relacionadas, estos factores entre otros, dan por resultado que el riesgo de crédito del Grupo no sea significativo.

Riesgo de Liquidez

El Grupo requiere tener suficiente efectivo para hacer frente a sus obligaciones. Para ello cuenta con suficiente efectivo en bancos, además del financiamiento de sus activos con pasivos a largo plazo, asegurándose de que el manejo de la liquidez le permita hacer frente a sus gastos operacionales y cumplir con sus compromisos a largo plazo. Si lo considera necesario, se hacen las gestiones para la apertura de líneas de crédito.



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 31 de diciembre de 2008

3. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Riesgo de Liquidez (Continuación)

La siguiente tabla analiza los pasivos financieros del Grupo por fecha de vencimiento. Dicho análisis se muestra según la fecha de vencimiento contractual y son flujos de efectivo sin descontar al valor presente del balance. Los saldos con vencimiento de menos de un año son iguales a su valor en libros, debido a que el efecto del descuento no es significativo.

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años
31 de diciembre de 2008			
Sobregiro bancario	B/.	B/.	B/.
Obligaciones bancarias y bonos	1,133,173	6,502,374	17,296,654
Cuentas por pagar relacionadas			2,735,434
Cuentas por pagar accionistas			<u>785,732</u>
	<u>B/.</u> 1,133,173	<u>B/.</u> 6,502,374	<u>B/.</u> 20,817,820
31 de diciembre de 2007			
Obligaciones bancarias y bonos	B/.	B/.	B/.
Obligaciones bancarias y bonos	4,248,504	8,497,008	1,242,519
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	2,940,736
Cuentas por pagar accionistas			<u>795,732</u>
	<u>B/.</u> 4,248,504	<u>B/.</u> 8,497,008	<u>B/.</u> 4,978,987

Administración de Riesgo de Capital

Los objetivos del Grupo cuando administra su capital es garantizar la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha, así como mantener una estructura de capital óptima que reduzca el costo de capital.

El Grupo monitorea su capital sobre la base del índice de apalancamiento. El apalancamiento es el resultado de dividir la deuda neta entre el total del capital. La deuda neta se calcula como el total de obligaciones bancarias y bonos por pagar que se muestran en el balance general menos el efectivo. El total del capital está determinado como el total del patrimonio, más la deuda neta.



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 31 de diciembre de 2008

3. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Administración de Riesgo de Capital (Continuación)

A continuación se muestra la razón de apalancamiento de la Compañía al 31 de diciembre:

	2008	2007
Total de obligaciones bancarias y bonos por pagar	B/. 24,932,201	B/. 9,739,527
Menos efectivo.	<u>(7,057,945)</u>	<u>(96,020)</u>
Deuda neta	17,874,256	9,643,507
Total patrimonio	<u>22,184,036</u>	<u>17,106,824</u>
Total capital	<u>B/. 40,058,292</u>	<u>B/. 26,750,331</u>
Índice de apalancamiento	<u>0.45</u>	<u>0.36</u>

El aumento en la razón de apalancamiento del 2008 se debe principalmente al aumento en el efectivo y bonos para la adquisición de propiedades de inversión.

4. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

Los Castillos Real Estate, Inc. y sus Subsidiarias realizan transacciones comerciales con compañías relacionadas. Las cuentas por pagar no tienen vencimiento y no devengan interés alguno. Los saldos y transacciones con compañías relacionadas se detallan a continuación:

	2008	2007
<i>Cuentas por Pagar - Relacionadas</i>		
Fondos Consolidados, S. A.	B/. 2,735,404	B/. 862,980
Ace Internacional Hardware Corp.	<u>30</u>	<u>2,077,756</u>
	<u>B/. 2,735,434</u>	<u>B/. 2,940,736</u>
<i>Cuentas por Pagar - Accionistas</i>	<u>B/. 785,732</u>	<u>B/. 795,732</u>
<i>Ingreso por alquiler</i>		
Ace International Hardware Corp.	B/. 2,582,550	B/. 1,678,880
W.L.L.A., Corp.	<u>112,000</u>	<u>112,000</u>
	<u>B/. 2,694,550</u>	<u>B/. 1,678,880</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 31 de diciembre de 2008

5. Propiedades de Inversión

El movimiento de las propiedades de inversión durante el año terminado el 31 de diciembre se detalla como sigue:

	2008	2007
Saldo al inicio del año	B/. 32,197,372	B/. 19,550,000
Adquisiciones	7,242,420	6,602,481
Cambio en el valor razonable	<u>4,652,981</u>	<u>6,044,891</u>
Saldo al final del año	<u>B/. 44,092,773</u>	<u>B/. 32,197,372</u>

El Grupo clasifica los edificios y terrenos como propiedades de inversión según la Norma Internacional de Contabilidad No.40 "Propiedades de Inversión". Como lo permite la norma, el Grupo adoptó el método de valor razonable para contabilizar las propiedades de inversión. El valor razonable de estas propiedades se obtiene por medio de evaluadores independientes y la diferencia entre el costo y el valor razonable se reconoce como un ingreso en el estado de resultados.

El valor razonable de mercado está basado en avalúos realizados en diciembre de 2008 por una empresa evaluadora de reconocida experiencia y trayectoria en la República de Panamá, quienes han realizado una estimación de los valores de las propiedades, según la demanda comercial en el mercado de bienes raíces, a través de la investigación y análisis de ventas recientes realizadas en el sector o áreas circundantes, así como los precios de venta por metro cuadrado que se ofrecen en los locales cercanos, cuyos usos están claramente identificados con el uso predominante en el sector urbano donde se localizan.



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

**Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos
31 de diciembre de 2008**

6. Obligaciones a Largo Plazo

Las obligaciones a largo plazo se detallan como sigue:

	<u>Porción Circulante</u>		<u>Porción a Largo Plazo</u>	
	2008	2007	2008	2007
<u>Corporación Los Castillos, S. A.</u>				
<i>The Bank of Nova Scotia</i> Préstamo hipotecario por B/.900,000, con vencimiento el 25 de junio de 2010 y tasa de interés de Libor 1 Mes + 2.50%. Garantizado con bienes inmuebles y muebles y fianzas solidarias de los señores Alex, Eric e Iván Cohen. Cancelado en mayo de 2008.	B/.	B/.	180,000	B/.
				B/.
				270,000
<u>Chiriquí Properties, S. A.</u>				
<i>Banco Internacional de Costa Rica, S. A.</i> Préstamo hipotecario por B/.2,100,000, con vencimiento el 31 de mayo de 2018 y tasa de interés de Libor 6 Meses + 2%. Garantizado con bien inmueble y fianzas solidarias de Fondos Consolidados, S. A. y de los señores Alex, Eric e Iván Cohen. Cancelado en marzo de 2008.			300,000	1,767,769
<u>Inversiones Europanamericanas, S. A.</u>				
<i>Banco General, S. A.</i> Préstamo interino por B/.2,565,722, con vencimiento en diciembre de 2008 y tasa de interés Libor 3 Meses + 2.75%. Garantizado con las fianzas solidarias de los señores Alex, Eric e Iván Cohen. Cancelado en diciembre de 2008.			2,565,722	-
Préstamo a mediano plazo por B/.345,000, con vencimiento el 24 de septiembre de 2009 y tasa de interés de Libor 3 Meses + 3%. Garantizado con bienes muebles y fianzas solidarias de los señores Alex, Eric e Iván Cohen. Cancelado en diciembre de 2008.			115,000	94,393
	B/.	B/.	B/.	B/.
		3,160,722		2,132,162

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 31 de diciembre de 2008

6. Obligaciones a Largo Plazo (Continuación)

Las obligaciones a largo plazo tienen las siguientes garantías:

The Bank of Nova Scotia

- a. Primera, segunda, tercera y cuarta hipoteca y anticresis sobre las fincas N° 35029, 35030, 35031, 35032, 35033 y 35034 ubicadas en el Centro Comercial Doit Center El Dorado, Avenida Miguel Brostella, Bolevard El Dorado, Corregimiento de Bethania, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá.
- b. Fianzas solidarias de las siguientes entidades: Ace International Hardware, Corp., Los Pueblos Properties, S. A., Financiera Credi - Hogar, S. A. y Tracto Transportes, S. A., y de los señores, Alex, Eric e Iván Cohen.
- c. Póliza de seguro contra incendio con una cobertura mínima correspondiente al 80% del valor de mercado de la propiedad, debidamente endosada a The Bank of Nova Scotia.
- d. Prenda mercantil sobre el certificado de depósito a plazo fijo por B/.248,278 a nombre de Ace International Hardware Corp. en The Bank of Nova Scotia.
- e. El préstamo fue cancelado en mayo de 2008.

Banco Internacional de Costa Rica, S. A.

- a. Primera hipoteca y anticresis sobre finca No. 71,609 ubicada en el Centro Comercial Plaza El Terronal, Carretera Panamericana y Calle Francisco Clark, Corregimiento de David, Distrito de David, Provincia de Chiriquí.
- b. Fianzas solidarias de Fondos Consolidados, S. A. y los señores Alex, Eric e Iván Cohen.
- c. Póliza de seguro contra incendio con una cobertura mínima correspondiente al 80% del valor de mercado de la propiedad, debidamente endosada a Banco Internacional de Costa Rica, S. A.
- d. El préstamo fue cancelado en marzo de 2008.



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 31 de diciembre de 2008

7. Bonos por Pagar

Los Castillos Real Estate, Inc., Corporación los Castillos, S. A., Los Pueblos Properties, S.A. y los Andes Properties, S.A., han efectuado emisiones pública y privadas de bonos corporativos. El detalle de los mismos es el siguiente:

	2008	2007
<u><i>Los Castillos Real Estate, Inc.</i></u>		
<u><i>Emisión Pública de Bonos Corporativos</i></u>		
Oferta pública de Bonos Corporativos, por un valor nominal de hasta B/.32,000,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones en denominaciones de US\$1,000 y sus múltiplos. Los Bonos fueron ofrecidos a partir del 17 de noviembre de 2008 y su vencimiento será el 17 de noviembre de 2023. Los Bonos devengan una tasa de interés de Libor 3 Meses + 2.25% anual revisable trimestralmente. El pago a capital de los Bonos se realiza mensualmente en base a una tabla de amortización establecida en el Prospecto Informativo. Los Bonos están garantizados por un fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc., a favor de los Tenedores Registrados de los Bonos.	B/. 24,932,201	B/. -
<u><i>Corporación Los Castillos, S. A.</i></u>		
<u><i>The Bank of Nova Scotia</i></u>		
Bono corporativo privado, sin cupones y por un valor nominal de B/.5,000,000. El bono vencerá en un plazo de cinco (5) años, prorrogables por un período adicional de dos (2) años y será pagado mediante cincuenta y nueve (59) abonos mensuales de B/.59,524 y un abono final de B/.1,488,095. A partir de julio de 2005 el abono mensual a capital es de B/.40,000 más intereses. Tasa de interés de Libor 1 Mes + 2.5%. El bono está garantizado con primera, segunda, tercera y cuarta hipoteca y anticresis sobre las fincas N° 35029, 35030, 35031, 35032, 35033 y 35034, y fianzas solidarias de Ace International Hardware Corp., Los Pueblos Properties, S. A., Financiera Credi Hogar, S. A. y Tracto Transportes, S. A. y de los señores Alex, Eric e Iván Cohen. La emisión fue cancelada en mayo de 2008.	B/. -	B/. 1,260,901
Saldo que pasa...	<u>B/. 24,932,201</u>	<u>B/. 3,055,889</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

**Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos
31 de diciembre de 2008**

7. Bonos por Pagar (Continuación)

	2008	2007
Saldo que viene...	B/. 24,932,201	B/. 3,055,889

Los Pueblos Properties, S. A.

Banco General, S. A.

Bono corporativo privado, sin cupones y por un valor nominal de B/.3,000,000 con vencimiento el 27 de octubre de 2014. El bono vencerá en un plazo de diez (10) años y será pagado mediante abonos mensuales de B/.46,425 a capital e intereses, del abono 1 al 48 y de B/.22,710 del abono 49 al 120. Tasa de interés de 7.88%. El bono está garantizado con primera y segunda hipoteca y anticresis sobre las fincas N° 41033, 41034, 41035, 41036, 41037, 41038, 41039 y 41040, y fianzas solidarias de Ace International Hardware, Corp., Corporación Los Castillos, S. A., Financiera Credi Hogar, S. A. y Tracto Transportes, S. A., y de los señores Alex, Eric e Iván Cohen. La emisión fue cancelada en diciembre de 2008.

-	1,794,988
---	-----------

Los Andes Properties, S. A.

Banco General, S. A.

Bono corporativo privado, sin cupones y por un valor nominal de B/.1,785,000, con vencimiento el 2 de diciembre de 2014. El bono vencerá en un plazo de cinco (5) años, prorrogable a opción del suscriptor por un período adicional de 5 años y será pagado mediante abonos mensuales de B/.19,372 a capital e intereses. Tasa de interés de 7.50%. El bono está garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre las fincas N° 57048, 57051, 57053, 57054, 57055, 57056, 57058, 57059, 57060, 57061, 57062 y 57063 y fianzas solidarias de Fondos Consolidados, S. A. y los señores Alex, Eric e Iván Cohen. La emisión fue cancelada en diciembre de 2008.

-	1,390,754
---	-----------

	24,932,201	4,446,643
Menos: Porción circulante de los bonos por pagar	<u>1,133,173</u>	<u>1,087,782</u>

Bonos por pagar a largo plazo	<u>B/. 23,799,028</u>	<u>B/. 3,358,861</u>
-------------------------------	-----------------------	----------------------

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 31 de diciembre de 2008

7. Bonos por Pagar (Continuación)

Oferta Pública de Bonos Corporativos

Los Castillos Real Estate, Inc. realizó una Oferta Pública de Bonos Corporativos, aprobada por la Comisión Nacional de Valores a través de la Resolución CNV-353-08 del 7 de noviembre de 2008, por un valor nominal total de hasta Treinta y Dos Millones de Dólares (US\$32,000,000), emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones en denominaciones de Mil Dólares (US\$1,000) y sus múltiplos. Los Bonos fueron emitidos en una sola serie y ofrecidos a partir del 17 de noviembre de 2008. Los Bonos devengan una tasa de interés de Libor tres (3) meses más un margen aplicable de dos punto veinticinco (2.25%) anual que será revisable trimestralmente todos los 17 de febrero, 17 de mayo, 17 de agosto y 17 de noviembre de cada año hasta su Fecha de Vencimiento. Los intereses sobre los Bonos serán pagaderos los 17 de cada mes hasta la Fecha de Vencimiento. La Fecha de Vencimiento de los Bonos será el 17 de noviembre de 2023 y el pago a capital de los Bonos se realizará mensualmente en base al cuadro presentado en la Sección III.A.7 del Prospecto Informativo. Los Bonos podrán, ser redimidos total o parcialmente por Los Castillos Real Estate, Inc., en forma anticipada, en cualquier Día de Pago a partir del quinto (5) aniversario de la Fecha de la Oferta y hasta el décimo (10) aniversario al cien punto cinco por ciento (100.5%) del valor insoluto a capital de los Bonos y a partir del décimo (10) aniversario en adelante al cien por ciento (100%) del valor insoluto a capital de los Bonos. Los Castillos Real Estate, Inc. podrá hacer redenciones parciales extraordinarias a partir del quinto (5) aniversario al cien por ciento (100%) del valor insoluto de capital de los Bonos, siempre y cuando las haga con los fondos provenientes de la venta de las propiedades arrendadas o con fondos recibidos en concepto de pólizas de seguro.

Los Bonos están garantizados por un fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc. a favor de los Tenedores Registrados de los Bonos, el cual contiene (i) la primera hipoteca y anticresis sobre las fincas descritas en el Prospecto Informativo Sección III.G propiedad del Emisor (las "Fincas"), con un área total aproximada de 65,689 m² y sus mejoras, (ii) la cesión de la póliza de seguros de los bienes inmuebles de una compañía aceptable al Agente Fiduciario y que cubra al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de reposición de las mejoras construidas sobre las Fincas, (iii) la cesión de la totalidad de los flujos provenientes de los contratos de arrendamiento del Emisor (los "Cánones de Arrendamiento") los cuales se depositarán en una Cuenta de Concentración con el Agente Fiduciario, y (iv) una Cuenta de Reserva. Adicionalmente, la Emisión contará con la fianza solidaria de las subsidiarias de Los Castillos Real Estate, Inc. detalladas en la Sección III.G. – Garantías de este Prospecto Informativo.

El 5 de febrero de 2009, se presentó una solicitud a la Comisión Nacional de Valores para modificar ciertos términos y condiciones de la emisión de Bonos Corporativos, resumidos a continuación:

1. Reducir el monto de la emisión de US\$32,000,000 a US\$25,000,000.



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 31 de diciembre de 2008

7. Bonos por Pagar (Continuación)

Oferta Pública de Bonos Corporativos (Continuación)

2. Establecer un mínimo de cinco por ciento (5%) anual en la tasa de interés.
3. No adquirir la propiedad ubicada en el Centro Comercial Los Pueblos por parte de la sociedad Juan Diaz Properties, S.A., con los fondos obtenidos a través de esta emisión de bonos.
4. Eliminar las fincas por adquirir por parte de la sociedad Juan Diaz Properties, S.A. de las garantías de la emisión.
5. Eliminar la fianza solidaria de la sociedad Juan Diaz Properties, S.A.
6. Ajustar la tabla de amortización de la emisión en base a un monto de US\$25,000,000.

8. Capital Social

El capital social está conformado de la forma siguiente:

	2008	2007
<i>Los Castillos Real Estate, Inc.</i>		
Autorizadas, emitidas y pagadas 1,000 acciones con un valor nominal de B/.10 cada una.	B/. 10,000	B/. 10,000
Capital adicional pagado	<u>3,145,000</u>	<u>3,105,000</u>
	<u>B/. 3,155,000</u>	<u>B/. 3,115,000</u>

La compañía Los Castillos Real Estate, Inc. fue constituida en octubre del 2007 como la controladora del Grupo.

9. Compromisos y Contingencias

Arrendamiento

La subsidiaria Inversiones Europanamericanas, S. A. mantiene el contrato de arrendamiento de lote No.481 con la Zona Libre de Colón, por un período de 20 años contados a partir del 1 de septiembre de 1994, renovable por períodos adicionales, sobre el cual está construido un local comercial en el área de France Field, que es de su propiedad. Los pagos



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 31 de diciembre de 2008

9. Compromisos y Contingencias (Continuación)

Arrendamiento (Continuación)

comprometidos por razón de este contrato de arrendamiento se estipulan en base a la tarifa vigente de B/.0.60 el mt², el espacio físico cuenta con un total de 14,220.34 mts² lo que equivale a un arrendamiento anual de B/.102,386.

La subsidiaria France Field Properties, S.A. mantiene el contrato de arrendamiento de lote N° 940 con la Zona Libre de Colón, por un período de 20 años contados a partir del 1 de junio de 2008, renovable por períodos adicionales, sobre el cual está construido un local comercial en el área de France Field, que es de su propiedad. Los pagos comprometidos por razón de este contrato de arrendamiento se estipulan en base a la tarifa vigente de B/.0.60 el mt², el espacio físico cuenta con un total de 5,397.50 mt² lo que equivale a un arrendamiento anual de B/.38,862.

La subsidiaria Zona Libre Properties, S.A. mantiene el contrato de arrendamiento de lote N° 939 con la Zona Libre de Colón, por un período de 20 años contados a partir del 1 de junio de 2008, renovable por períodos adicionales, sobre el cual está construido un local comercial en el área de France Field, que es de su propiedad. Los pagos comprometidos por razón de este contrato de arrendamiento se estipulan en base a la tarifa vigente de B/.0.60 el mt², el espacio físico cuenta con un total de 3,659.19 mt² lo que equivale a un arrendamiento anual de B/.26,346.

Contrato de Línea de Crédito

El Grupo suscribió el día 17 de diciembre de 2007, modificado el 11 de febrero de 2008, un Contrato de Línea de Crédito hasta un límite de B/.20,000,000 con el Banco General, S. A. para la cancelación de las facilidades crediticias con garantía hipotecaria que mantienen las diferentes subsidiarias del Grupo con otras instituciones bancarias a saber: The Bank of Nova Scotia y Banco Internacional de Costa Rica, S. A.; así como para la adquisición de nuevas propiedades, tales como un local en el Centro Comercial Plaza Banconal, dos (2) locales en el área comercial de France Field, y un local en el Centro Comercial Plaza de la Hispanidad. El Grupo se obliga a pagarle mensualmente a Banco General, S. A. intereses sobre saldo en base a una tasa anual que resulte de sumarle dos punto veinticinco puntos porcentuales (2.25%) al "London Interbank Offered Rate" (LIBOR) para períodos de tres (3) meses, con un pago único a capital al final del plazo. El plazo de la línea de crédito es de seis (6) meses contados a partir de la fecha del documento; no obstante, Banco General, S. A., podrá prorrogar una o varias veces la facilidad, si la emisión y venta en oferta pública de bonos que el Grupo se propone efectuar, y Banco General a estructurar y suscribir, no se concreta dentro del referido plazo de seis (6) meses.

La línea de crédito está garantizada por un Contrato de Prenda Mercantil sobre las acciones de las subsidiarias Corporación Los Castillos, S. A., Chiriqui Properties, S. A., Veraguas

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 31 de diciembre de 2008

9. Compromisos y Contingencias (Continuación)

Contrato de Línea de Crédito (Continuación)

Properties, S. A., France Field Properties, S.A., Zona Libre Properties, S.A., Doce de Octubre Properties, S.A., Villa Lucre Properties, S. A., y San Antonio Properties, S.A. y las fianzas solidarias de Ace International Hardware, Corp., Financiera Credi Hogar, S. A., Tracto Transportes, S. A., Los Pueblos Properties, S. A., Los Andes Properties, S. A., e Inversiones Europeanamericanas, S. A.

Esta facilidad de crédito fue cancelada en el mes de diciembre de 2008 a través de una emisión y venta en oferta pública de bonos que el Grupo efectuó y Banco General, S.A. estructuró y suscribió.

10. Impuesto sobre la Renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los últimos tres (3) años, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2007, de acuerdo a las regulaciones fiscales vigentes.

Mediante la Ley No.6 de 2 de febrero de 2005, el Gobierno de la República de Panamá estableció un cálculo alternativo de impuesto sobre la renta (CAIR) que consiste en calcularle al total de los ingresos gravables el 4.67% y a este resultado aplicarle la tasa de impuesto sobre la renta que corresponda. Las compañías deben establecer el impuesto sobre la renta con base al monto más alto que resulte entre el método tradicional y el CAIR. El impuesto sobre la renta del Grupo representa el 30% sobre la renta neta gravable del año.

No obstante lo anterior, la Ley 18 de junio de 2006, establece un impuesto de 10% sobre la ganancia que se genere en la compraventa de bienes inmuebles, como tasa única y definitiva. Dicha tasa, se ha aplicado para calcular el impuesto diferido que surge del cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión.



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

**Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos
31 de diciembre de 2008**

10. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

El movimiento del impuesto sobre la renta diferido pasivo para el año terminado el 31 de diciembre se presenta a continuación:

	2008	2007
Saldo al inicio del año	B/. 2,074,802	B/. 1,447,634
Valor razonable de propiedades de inversión	480,482	604,489
Depreciación fiscal de propiedades de inversión	<u>165,272</u>	<u>22,679</u>
Saldo al final del año	<u>B/. 2,720,556</u>	<u>B/. 2,074,802</u>

La composición del impuesto sobre la renta diferido pasivo al 31 de diciembre se presenta a continuación:

	2008	2007
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	B/. 1,810,624	B/. 1,330,142
Depreciación acumulada fiscal de propiedades de inversión	<u>909,932</u>	<u>744,660</u>
Saldo al final del año	<u>B/. 2,720,556</u>	<u>B/. 2,074,802</u>

La conciliación entre la utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta y la utilidad gravable para el año terminado el 31 de diciembre es la siguiente:

	2008	2007
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta	B/. 5,877,008	B/. 6,672,457
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	(4,652,981)	(6,044,891)
Depreciación fiscal de las propiedades	(552,130)	(351,720)
Pérdida de subsidiarias	17,440	-
Utilidad de subsidiarias sujetas a CAIR	-	-
Otros	<u>(67,151)</u>	<u>277</u>
Utilidad gravable según método tradicional	<u>B/. 622,186</u>	<u>B/. 276,123</u>
Impuesto sobre la renta según método tradicional (30%)	B/. 186,656	B/. 82,837
Impuesto sobre la renta de subsidiaria sujetas a CAIR	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>B/. 186,656</u>	<u>B/. 82,837</u>

Los Castillos Real Estate, Inc y Subsidiarias
Consolidación del Balance General Interim
31 de diciembre de 2008

Activos	Consolidado	Ajustes y Eliminaciones	Total	Los Castillos Real Estate, S.A.	Compañía Los Castillos, S.A.	Los Puñales Propiedades, S.A.	Los Andes Propiedades, S.A.	Inversiones Extranjeras, S.A.	Chilques Propiedades, S.A.	Varegas Propiedades, S.A.	Francis Field Propiedades, S.A.	Zona Libre Propiedades, S.A.	Donceño Quintero Propiedades, S.A.	Villa Herr Propiedades, S.A.	Six Andes Propiedades, S.A.
Propiedades, mobiliarios, equipos y mejoras, neto	44,092,774	-	44,092,774	3,145,000	13,818,370	4,328,337	4,479,426	7,873,394	4,616,908	3,764,231	1,375,579	1,079,813	3,155,674	-	-
Inversiones en subsidiarias	3,941	(3,145,000)	896	-	-	-	-	10,705	-	-	16,224	12,012	-	-	-
Depositos en garantía	19,645	-	19,645	-	-	-	-	70,984	-	-	-	-	-	-	-
Activos circulantes	6,888,800	-	6,888,800	128,661	-	-	-	36,000	-	-	-	-	-	-	-
Deposito a plazo (FIS)	55,457	(19,185,172)	19,240,629	18,000,719	1,185,760	-	300	36,000	-	-	-	17,850	-	-	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	1,853,230	-	1,853,230	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Adiantos a compra de activo	9,403,822	(19,185,172)	28,588,994	24,987,240	1,277,023	2,925	28,829	60,628	31,819	23,643	20,313	25,312	47,351	36,107	861,320
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	-	-	-	-	-	-	-	20,424	31,819	33,621	20,313	4,626	47,351	1,020,607	60,029
Total de activos circulantes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de activos	53,535,007	(22,330,172)	75,865,179	28,132,680	15,026,806	4,331,322	4,488,612	7,965,642	4,682,317	2,679,864	1,324,418	2,048,887	3,203,225	1,030,677	901,329
Pasivos y Patrimonio															
Patrimonio															
Capital	3,155,000	(3,135,000)	20,000	3,135,000	2,609,000	10,000	10,000	60,000	65,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades no distribuidas (deficit)	19,645,771	-	19,645,771	7,603	7,099,079	1,974,882	3,671,638	3,613,796	1,844,902	1,103,200	132,721	337,927	(118,000)	(19,717)	(7,647)
Impuesto complementario	(16,733)	-	(16,733)	-	(3,461)	(3,461)	(4,404)	(4,561)	(726)	-	-	-	-	-	-
Total de patrimonio	21,184,038	(3,135,000)	23,092,628	3,145,000	9,295,518	1,981,199	3,672,234	4,109,234	2,010,256	1,203,200	147,721	547,927	(109,000)	283	3,333
Obligaciones a largo plazo	23,799,028	-	23,799,028	23,799,028	4,077,620	2,019,339	1,589,599	2,744,812	2,411,286	1,305,966	1,103,339	1,432,177	3,296,926	1,029,724	898,976
Deudas por pagar a largo plazo	2,156,228	-	2,156,228	30	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar a corto plazo	21,642,800	-	21,642,800	23,769,000	4,077,590	2,019,339	1,589,599	2,744,812	2,411,286	1,305,966	1,103,339	1,432,177	3,296,926	1,029,724	898,976
Cuenta por pagar accionistas	288,733	-	288,733	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuesto sobre la renta diferido	2,720,556	-	2,720,556	-	1,324,418	292,475	211,877	444,963	217,790	138,344	17,722	63,042	10,123	-	-
Total de pasivos	30,943,759	(19,305,172)	49,248,927	23,799,028	5,461,647	2,311,814	1,801,476	3,845,012	2,649,276	1,475,810	1,171,661	1,495,219	3,307,049	1,029,724	898,976
Préstamo financiero	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Préstamos de instituciones a largo plazo	1,131,173	-	1,131,173	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Préstamos de bancos a corto plazo	177,684	-	177,684	-	38,441	19,379	9,882	11,396	22,985	465	5,668	5,761	5,206	-	-
Gaños e impuestos acumulados por pagar	1,310,221	-	1,310,221	1,191,120	38,441	19,379	9,882	11,396	22,985	465	5,668	5,761	5,206	-	-
Total de pasivos circulantes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de pasivos y patrimonio	53,535,007	(22,330,172)	75,865,179	28,132,680	15,026,806	4,331,322	4,488,612	7,965,642	4,682,317	2,679,864	1,324,418	2,048,887	3,203,225	1,030,677	901,329

Los Castillos Real Estate, Inc y Subsidiarias
Consolidación del Estado de Cambios en el Patrimonio Interino
Por el período terminado a 31 de diciembre de 2008

	Consolidado	Ajustes y Eliminaciones	Total	Los Castillos Real Estate, Inc.	Compañía Los Castillos, S.A.	Los Pablos Propiedades, S.A.	Los Abales Propiedades, S.A.	Inversiones Euroamericanas, S.A.	Chiquilí Propiedades, S.A.	Vergara Propiedades, S.A.	Francia Field Propiedades, S.A.	Zona Libre Propiedades, S.A.	Isos de Ombre Propiedades, S.A.	Villa Lere Propiedades, S.A.	San Antonio Propiedades, S.A.
Capital en acciones, al inicio y al final	B/. 10,000	B/. (3,125,000)	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 590,000	B/. 65,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000
Capital pagado en efectivo	B/. 3,145,000	B/. (3,125,000)	B/. 6,270,000	B/. 3,125,000	B/. 2,500,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 590,000	B/. 65,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000
	B/. 3,155,000	B/. (3,125,000)	B/. 6,280,000	B/. 3,135,000	B/. 2,500,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 590,000	B/. 65,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000
Unidades (déficit) acumuladas al 31 de diciembre 2007	B/. 14,001,171	B/. -	B/. 14,001,171	B/. -	B/. 5,776,599	B/. 1,804,301	B/. 2,072,727	B/. 2,871,943	B/. 1,475,721	B/. (30)	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -
Unidad (pérdida) neta	B/. 5,044,600	B/. -	B/. 5,044,600	B/. 1,502	B/. 1,322,570	B/. 170,581	B/. 598,931	B/. 741,832	B/. 470,261	B/. 1,195,619	B/. 137,751	B/. 537,927	B/. (119,030)	B/. (9,717)	B/. (7,647)
	B/. 19,045,771	B/. -	B/. 19,045,771	B/. 2,452	B/. 7,099,079	B/. 1,974,882	B/. 3,671,658	B/. 3,613,795	B/. 1,945,982	B/. 1,195,589	B/. 137,751	B/. 537,927	B/. (119,030)	B/. (9,717)	B/. (7,647)
Impuesto complementario	B/. (9,347)	B/. -	B/. (9,347)	B/. -	B/. (1,962)	B/. (3,982)	B/. (4,403)	B/. -	B/. (726)	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -
Saldo al 31 de diciembre de 2007	B/. (7,285)	B/. -	B/. (7,285)	B/. -	B/. (1,399)	B/. (701)	B/. (1)	B/. (4,551)	B/. (726)	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -
Saldo al 31 de diciembre de 2008	B/. (10,733)	B/. -	B/. (10,733)	B/. -	B/. (3,361)	B/. (3,683)	B/. (4,404)	B/. (4,551)	B/. (726)	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -
Total de patrimonio	B/. 22,184,036	B/. (3,125,000)	B/. 25,309,036	B/. 3,142,552	B/. 9,995,718	B/. 1,981,199	B/. 3,677,254	B/. 4,109,234	B/. 2,010,256	B/. 1,201,589	B/. 147,751	B/. 547,927	B/. (109,030)	B/. 283	B/. 2,353

Capital en acciones, al inicio y al final
 Capital pagado en efectivo

Unidades (déficit) acumuladas al 31 de diciembre 2007
 Unidad (pérdida) neta

Saldo al 31 de diciembre de 2008

Impuesto complementario

Saldo al 31 de diciembre de 2007

Saldo al 31 de diciembre de 2008

Saldo al 31 de diciembre de 2008

Total de patrimonio

Los Castillos Real Estate, Inc y Subsidiarias
 Consolidación del Estado de Resultados
 Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2008

	Compañía	Alquiler y Eliminaciones	Total	Los Castillos Real Estate	Corporación Los Castillos, S.A.	Las Puercas Propiedades, S.A.	Las Añas Propiedades, S.A.	Inversiones Empresas, S.A.	Cincoque Propiedades, S.A.	Vergara Propiedades, S.A.	Francis Field Propiedades, S.A.	Zona Libre Propiedades, S.A.	Don de Ombre Propiedades, S.A.	Villa Lince Propiedades, S.A.	Sociedad Propiedades, S.A.
Ingresos	B/ 2,694,550	B/ -	B/ 2,694,550	B/ 8,010	B/ 624,000	B/ 284,500	B/ 232,750	B/ 721,200	B/ 300,750	B/ 122,850	B/ 112,000	B/ 119,000	B/ 157,500	B/ -	B/ -
Alquiler	68,800	-	68,800	8,010	624,000	284,500	232,750	721,200	300,750	122,850	112,000	119,000	157,500	-	-
Otros ingresos	2,793,350	-	2,793,350	8,010	68,790	68,790	68,790	68,790	68,790	68,790	68,790	68,790	68,790	-	-
Costos Operativos y Administrativos	(385,664)	-	(385,664)	(48)	(46,665)	(11,515)	(11,515)	(11,515)	(11,515)	(11,515)	(11,515)	(11,515)	(11,515)	(4,311)	(1,278)
Utilidad (pérdida) en operaciones	(3,378,386)	-	(3,378,386)	7,962	(88,135)	(21,215)	(21,215)	(21,215)	(21,215)	(21,215)	(21,215)	(21,215)	(21,215)	(4,311)	(1,278)
Cambio en el valor razonable de propiedad de inversión	4,632,981	-	4,632,981	-	1,161,107	77,368	561,876	377,588	424,075	1,306,221	17,569	568,903	(151,826)	-	-
Costos de Financiamiento	(1,154,837)	-	(1,154,837)	22	(267,654)	(128,361)	(107,692)	(222,202)	(142,860)	(70,838)	(48,307)	(58,244)	(95,669)	(5,406)	(6,369)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto sobre la renta	(5,877,010)	-	(5,877,010)	1,502	(1,531,588)	(331,243)	(659,989)	(884,762)	(530,037)	(1,331,861)	(169,111)	(653,933)	(1,048,973)	(9,317)	(7,647)
Impuesto sobre la renta	(184,659)	-	(184,659)	-	(69,811)	(24,039)	(28,413)	(45,829)	(37,649)	(130,622)	(12,767)	(4,838)	(3,932)	-	-
Impuesto sobre la renta diferido - Cambio Valor Razonable	(489,482)	-	(489,482)	-	(16,111)	(7,317)	(8,188)	(12,759)	(42,408)	(130,622)	(12,767)	(4,838)	(3,932)	-	-
Impuesto sobre la renta diferido - Depreciación	(832,410)	-	(832,410)	-	(43,096)	(19,226)	(13,445)	(25,322)	(10,438)	(7,222)	(4,252)	(6,152)	(6,152)	-	-
Utilidad (pérdida) neta	(5,044,600)	-	(5,044,600)	7,502	(1,232,570)	(170,381)	(596,931)	(741,852)	(470,261)	(1,193,619)	(137,571)	(517,927)	(1,110,030)	(9,317)	(7,647)