

**REPUBLICA DE PANAMA  
COMISION NACIONAL DE VALORES**

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

Trimestre terminado al 30 de junio de 2009

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](mailto:ecohens@doitcenter.com.pa)



## I PARTE

## I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

## A. Liquidez

Miles de US\$	<u>06/30/2009</u>	<u>03/31/2009</u>
Efectivo	4,482.7	7,243.6
Capital de Trabajo	4,550.0	8,099.0
<b>Razón Corriente</b>	<b>6.16</b>	<b>8.69</b>

En el trimestre terminado el 30 de junio de 2009, la liquidez de **Los Castillos Real Estate, Inc. y subsidiarias** se redujo, debido a la disminución del efectivo producto de la adquisición de la propiedad de inversión en el Centro Comercial Plaza Villa Lucre por parte de la subsidiaria Villa Lucre Properties, S.A. Aún queda pendiente el traspaso de otra propiedad de inversión en el tercer (3) trimestre del año.

## B. Recursos de Capital

Miles de US\$	<u>06/30/2009</u>	<u>03/31/2009</u>
Deuda Bancaria o Bonos por Pagar	24,077.2	24,318.4
Patrimonio	22,826.4	22,518.7
Total de Recursos de Capital	46,903.6	46,837.1
<b>Apalancamiento (Pasivos / Patrimonio)</b>	<b>1.05</b>	<b>1.08</b>

En el trimestre terminado el 30 de junio de 2009, el patrimonio de **Los Castillos Real Estate, Inc. y subsidiarias** se incremento en US\$307.7 mil, producto de la utilidad neta del período. El nivel de apalancamiento disminuyo debido a los abonos mensuales hechos a la emisión pública de bonos corporativos y el aumento en el patrimonio.



**C. Resultados de las Operaciones**

Miles de US\$	<u>06/30/2009</u>	<u>03/31/2009</u>
Total de Ingresos por Alquiler	1,498.1	748.2
Gastos Generales y Administrativos	191.4	76.9
Costos Financieros	375.2	195.5
Cambio Valor Propiedad de Inversión	0.0	0.0
Utilidad en Operaciones	1,306.7	671.3
Utilidad Neta	647.6	334.7
Area Arrendada Aproximada	57,369	54,069
Porcentaje de Ocupación	100%	100%
Arrendamiento Promedio por Metro Cuadrado	26.11	13.84

En el trimestre terminado el 30 de junio de 2009, **Los Castillos Real Estate, Inc. y subsidiarias** generó una utilidad de US\$647.6. Los niveles de ingresos por alquiler se mantuvieron estables durante el periodo, con un 100% de ocupación. Se adquirió una nueva propiedad de inversión que empezará a generar alquileres a partir del mes de julio de 2009.

**D. Perspectivas**

Aunque **Los Castillos Real Estate, Inc. y subsidiarias** mantienen contratos de arrendamiento a cinco (5) años renovables automáticamente por periodos 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 21 de abril de 2009 se registro la modificación a los términos y condiciones a los términos y condiciones de la Oferta Pública de Bonos Corporativos, mediante Resolución

CNV109-09 de la Comisión Nacional de Valores. Los cambios registrados en los términos y condiciones de la Emisión se resumen a continuación:

1. Se redujo el monto de la Emisión de US\$32,000,000 a US\$25,000,000.
2. Se estableció un mínimo de cinco por ciento (5%) anual en la tasa de interés.
3. Se estableció 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. Se eliminaron las fincas por adquirir por parte de la sociedad **Juan Díaz Properties, S.A.** de las garantías de la Emisión.
5. Se eliminó la fianza solidaria de la sociedad **Juan Díaz Properties, S.A.**
6. Se ajustó 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 30/06/2009	TRIMESTRE ANTERIOR 31/03/2009	TRIMESTRE ANTERIOR 31/12/2008	TRIMESTRE ANTERIOR 30/09/2008
Ingresos Totales	1,498,050	748,200	2,694,550	1,947,500
Gastos Generales y Administrativos	191,381	76,917	385,064	329,414
Utilidad en Operaciones	1,306,669	671,283	2,309,486	1,618,086
Cambio Valor Propiedades de Inversión	0	0	4,652,981	0
Costos Financieros	375,201	191,544	1,085,457	798,373
Utilidad Neta	647,636	334,666	5,044,600	534,509
Acciones Emitidas y en Circulación	1,000	1,000	1,000	1,000

BALANCE GENERAL	TRIMESTRE QUE REPORTA 30/06/2009	TRIMESTRE ANTERIOR 31/03/2009	TRIMESTRE ANTERIOR 31/12/2008	TRIMESTRE ANTERIOR 30/09/2008
Activos Circulantes	5,431,618	9,151,505	8,982,361	3,223,597
Propiedades de Inversión	48,011,673	44,092,773	44,092,773	39,439,792
Total de Activos	53,482,232	53,283,220	53,114,076	42,702,330
Pasivos Circulantes	881,639	1,052,522	1,268,128	16,108,370
Pasivos a Largo Plazo	29,774,150	29,711,996	29,661,912	8,912,629
Capital Social	3,155,000	3,155,000	3,155,000	3,155,000
Utilidades Retenidas	19,671,443	19,380,437	19,029,036	14,526,331
Total de Patrimonio	22,826,443	22,518,702	22,184,036	17,681,331
<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>				
Deuda Bancaria o Bonos / Patrimonio	1.05	1.08	1.10	1.05
Capital de Trabajo	4,549,979	8,098,983	7,714,233	-12,884,773
Razón Corriente	6.16	8.69	7.08	0.20
Utilidad Operativa/Gastos financieros	3.48	3.50	2.13	2.03

## 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](http://www.conaval.gob.pa)) y Bolsa de Valores de Panamá, S.A. ([www.panabolsa.com](http://www.panabolsa.com)).

**FIRMA(S)**

  
ERIC T. COHEN SOLÍS  
Representante Legal

# BG Trust, Inc.

Subsidiaria de  BANCO GENERAL

09(302-01)126-19

8 de julio 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\$25,000,000.00** realizada por **LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.**, certifica que al 30 de junio de 2009, 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 30/06/09
Cuenta de Concentración	\$201,349.57
Cuenta de Reserva	\$662,859.81
Cuenta de Garantía	\$3,580,662.85

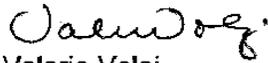
2. Primera hipoteca y anticresis hasta por la suma de **US\$25,000,000.00**, sobre varias fincas propiedad de los Garantes y cesión de los cánones de arrendamiento celebrado sobre las mismas, según se detalla en la Escritura Pública No. 23,577 de 26 de noviembre de 2008 y sus posteriores modificaciones.
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.

Atentamente,

**BG Trust, Inc.**

  
Sofía de Peng  
Subgerente

  
Valerie Voloj  
Gerente

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

**Estados Financieros Consolidados Interinos (No Auditados)  
30 de junio de 2009**

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

### **Índice para los Estados Financieros Consolidados Interinos 30 de junio de 2009**

---

	<b>Páginas</b>
Informe de los Estados Financieros Consolidados	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 - 20

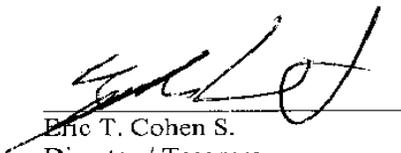
## Informe de Estados Financieros Consolidados Interinos

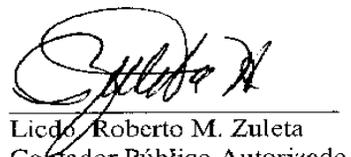
Hemos preparado los Estados Financieros Consolidados Interinos (No Auditados) que se acompañan de Los Castillos Real Estate, Inc., y sus Subsidiarias (El Grupo), que comprenden el balance general consolidado interino al 30 de junio de 2009 y el estado consolidado de resultados interino, el estado consolidado de cambios en el patrimonio de los accionistas interino y el estado consolidado de flujos de efectivo interino por el período de seis (6) 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 30 de junio de 2009, y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el período de seis (6) meses terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Panamá, 29 de agosto de 2009

  
Eric T. Cohen S.  
Director / Tesorero

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

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

## Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

### Balance General Consolidado Interino 30 de junio de 2009

	2009	2008
<b>Activos</b>		
<i>Activos no circulantes</i>		
Propiedades de inversión (Nota 5)	B/. 48,011,673	B/. 44,092,773
Otros activos	<u>38,941</u>	<u>38,942</u>
	48,050,614	44,131,715
<i>Activos circulantes</i>		
Efectivo	37,846	199,645
Depósitos en fideicomiso (Nota 6)	4,444,872	6,858,300
Cuentas por cobrar otras	37,070	55,457
Adelantos a compra de activos (Nota 5)	861,320	1,855,220
Gastos e impuestos pagados por anticipado	<u>50,510</u>	<u>13,739</u>
Total de activos circulantes	<u>5,431,618</u>	<u>8,982,361</u>
Total de activos	<u>B/. 53,482,232</u>	<u>B/. 53,114,076</u>
<b>Patrimonio de los Accionistas y Pasivos</b>		
Patrimonio de los accionistas		
Capital social (Nota 7)	B/. 3,155,000	B/. 3,155,000
Utilidades no distribuidas	19,693,407	19,045,771
Impuesto complementario	<u>(21,964)</u>	<u>(16,735)</u>
Total de patrimonio de los accionistas	<u>22,826,443</u>	<u>22,184,036</u>
Compromisos y contingencias (Notas 6 y 8)		
<b>Pasivos</b>		
<i>Pasivos a largo plazo</i>		
Obligaciones a largo plazo, excluyendo porción Circulante	-	-
Bonos por pagar a largo plazo, excluyendo porción circulante (Nota 6)	23,420,190	23,420,190
Cuentas por pagar - compañías relacionadas (Nota 4)	2,753,834	2,735,434
Cuentas por pagar accionistas (Nota 4)	785,732	785,732
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 9)	<u>2,814,394</u>	<u>2,720,556</u>
Total de pasivos a largo plazo	<u>29,774,150</u>	<u>29,661,912</u>
<i>Pasivos circulantes</i>		
Porción circulante de obligaciones a largo plazo	-	-
Porción circulante de bonos por pagar (Nota 6)	656,968	1,091,080
Gastos e impuestos acumulados por pagar	<u>224,671</u>	<u>177,048</u>
Total de pasivos circulantes	<u>881,639</u>	<u>1,268,128</u>
Total de pasivos	<u>30,655,789</u>	<u>30,930,040</u>
Total de pasivos y patrimonio de los accionistas	<u>B/. 53,482,232</u>	<u>B/. 53,114,076</u>

Las notas en las páginas 6 a 20 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

## Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

### Estado Consolidado de Resultados Interino Por el período terminado el 30 de junio de 2009

---

	2009	2008
<b>Ingresos</b>		
Alquileres (Nota 4)	B/. 1,498,050	B/. 1,195,650
Otros ingresos	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de ingresos	<u>1,498,050</u>	<u>1,195,650</u>
<b>Gastos Generales y Administrativos</b>		
Gastos de alquiler (Nota 8)	83,777	51,193
Honorarios profesionales	9,210	127,347
Impuestos	20,451	44,738
Amortización de Costos Emisión	21,047	-
Seguros	21,335	5,254
Otros gastos	<u>35,561</u>	<u>23,802</u>
Total de gastos generales y administrativos	<u>191,381</u>	<u>252,334</u>
Utilidad en operaciones	1,306,669	943,316
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión (Nota 5)	-	-
Costos financieros, neto	<u>375,201</u>	<u>451,779</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	931,468	491,537
Impuesto sobre la renta (Nota 9)	(189,994)	(118,334)
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 9)	<u>(93,838)</u>	<u>(71,801)</u>
Utilidad neta	<u>B/. 647,636</u>	<u>B/. 301,402</u>

Las notas en las páginas 6 a 20 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 período terminado el 30 de junio de 2009

	<u>Capital Social</u>	<u>Utilidades No Distribuidas</u>	<u>Impuesto Complementario</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2007	B/. 3,115,000	B/. 14,001,171	B/. (9,347)	B/. 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	3,155,000	19,045,771	(16,735)	22,184,036
Capital adicional pagado	-	-	-	-
Utilidad neta	-	647,636	-	647,636
Impuesto complementario	-	-	(5,229)	(5,229)
Saldo al 30 de junio de 2009	<u>B/. 3,155,000</u>	<u>B/. 19,693,407</u>	<u>B/. (21,964)</u>	<u>B/. 22,826,443</u>

Las notas en las páginas 6 a 20 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

## Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

### Estado Consolidado de Flujos de Efectivo Interino 30 de junio de 2009

	2009	2008
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>		
Utilidad neta	B/. 647,636	B/. 5,044,600
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)
Impuesto sobre la renta diferido	93,838	645,754
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	18,400	(205,302)
Cuentas por cobrar otras	18,387	(55,457)
Gastos e impuestos pagados por anticipado	(36,771)	(8,054)
Gastos e impuestos acumulados por pagar	47,623	67,387
Otros activos	1	(28,237)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>789,114</u>	<u>807,710</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		
Adquisición de propiedades de inversión	(3,918,900)	(7,242,420)
Adelantos a compra de activos	993,900	(1,397,720)
(Aumento) disminución en depósitos a plazo fijo	<u>-</u>	<u>-</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(2,925,000)</u>	<u>(8,640,140)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>		
Sobregiro bancario	-	-
Capital adicional pagado	-	40,000
Producto de obligaciones bancarias	-	-
Abono a obligaciones bancarias	-	(5,292,884)
Producto de la emisión de bonos, neto de costos de transacción	-	24,511,270
Abonos a emisión de bonos	(434,112)	(4,446,643)
(Pagos) abonos a cuentas de accionistas	-	(10,000)
Pago de impuesto complementario	<u>(5,229)</u>	<u>(7,388)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>(439,341)</u>	<u>14,794,355</u>
Aumento (disminución) neta en el efectivo	(2,575,227)	6,961,925
Efectivo al inicio del año	<u>7,057,945</u>	<u>96,020</u>
Efectivo y depósitos en fideicomiso al final del año	<u>B/. 4,482,718</u>	<u>B/. 7,057,945</u>

Las notas en las páginas 6 a 20 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

## Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 30 de junio de 2009

---

#### 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 Notaria 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., Villa Lucre Properties, S. A., France Field Properties, S. A., Zona Libre Properties, S. A., Doce de Octubre Properties, S. A., y San Antonio Properties, S. A. (el Grupo); todas son sociedades anónimas constituidas de acuerdo a las leyes de la República de Panamá y conforman un grupo privado dedicado a la inversión en propiedades, 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.

La emisión de estos estados financieros consolidados ha sido autorizada por la administración del Grupo el 29 de agosto de 2009.

#### 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 la propiedades de inversión que se presentan a su valor razonable.

##### *(a) Interpretaciones efectivas en el 2008 pero no relevantes*

Las siguientes interpretaciones son mandatorias para los períodos contables que inician en o después del 1 de enero de 2008, pero no son relevantes a las operaciones de la Compañía:

- CINIIF 11, NIIF 2 – Transacciones de Acciones en Tesorería del Grupo (efectiva desde el 1 de marzo de 2007).
- CINIIF 12, Contratos sobre servicios de concesión (efectiva desde el 1 de enero de 2008).
- CINIIF 14, NIC 19, Límite sobre los requerimientos mínimos de financiamientos sobre un plan de beneficiosa definidos (efectiva desde el 1 de enero de 2008).

## Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 30 de junio de 2009

---

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

##### *(b) Norma y enmienda existentes que aún no son efectivas*

Las siguientes normas y enmienda a normas existentes que han sido publicadas son mandatorias para los períodos contables de la Compañía que inician en o después del 1 de enero de 2009 o períodos posteriores, y la cuales la Compañía 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 2003) según la modificación de 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 de la Compañía.
- NIC 23, (Enmienda), Costos de Financiamiento (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 de la Compañía.
- NIIF 8, Segmentos Operativos, Reemplaza la NIC 14 (efectiva a partir del 1 de enero de 2009). La nueva norma requiere un “enfoque administrativo”, bajo el cual la información de segmento es presentada sobre la misma base que la usada para propósitos de reportes internos. La aplicación de esta norma no tendrá un impacto en los estados financieros de la Compañía, ya que ésta maneja un solo segmento.

##### *(c) Interpretaciones a normas existentes que aún no son efectivas y que no son relevantes a las operaciones de la Compañía*

Las siguientes interpretaciones a normas existentes que han sido publicadas son mandatorias para los períodos contables de la Compañía que inician en o después del 1 de enero de 2009 o períodos posteriores, pero no son relevantes a las operaciones de la Compañía:

- CINIIF 13, Programas de lealtad de clientes (efectiva desde el 1 de julio de 2008).
- CINIIF 15, Contratos de construcción sobre bienes raíces (efectiva desde el 1 de enero de 2009).
- CINIIF 16, “Cobertura en la inversión neta de una operación extranjera” (efectiva desde el 1 de octubre de 2008).

## Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 30 de junio de 2009

---

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

(c) *Norma, interpretaciones y enmiendas a normas existentes que aún no son efectivas y que no son relevantes a las operaciones de la Compañía*

Como parte del proyecto anual de mejoras del Consejo de Normas de Información Financiera de mayo de 2008, se realizaron enmiendas a varias normas, tales como: NIIF 2, Pago basado en acciones; NIC 32, Instrumentos financieros - Presentación y NIC 1, Presentación de estados financieros; NIIF 1, Adopción por primera vez de NIIF; NIC 27, Estados financieros consolidados y separados; NIIF 3 (revisión), Combinación de negocios; NIIF 5, Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas; NIC 23, Costos de financiamiento; NIC 28, Inversión en asociadas; NIC 36, Deterioro de activos; NIC 38, Intangibles; NIC 19, Beneficios de empleados; NIC 39, Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición; NIC 1, Presentación de estados financieros; NIIF 7, Instrumentos financieros: Divulgaciones; NIC 8, Políticas contables, cambios en estimados y errores; NIC 10, Eventos posteriores al período de reporte; NIC 18, Ingresos; NIC 34, Información financiera interina; NIC 16, Propiedad, planta y equipo; NIC 29, Información financiera en economías hiperinflacionarias; NIC 31, Intereses en negocios conjuntos; NIC 40, Inversión en propiedades; NIC 41, Agricultura; y NIC 20, Contabilización para concesiones y divulgaciones para asistencia de gobiernos. Estas enmiendas tienen fecha efectiva 1 de enero de 2009 y 2010; sin embargo, no se espera que las mismas tengan un impacto en las operaciones de la Compañía.

#### **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.

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.

## Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 30 de junio de 2009

---

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

##### **Consolidación (Continuación)**

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.

##### **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.



# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 30 de junio de 2009

---

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

#### **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.

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.

#### **Arrendamientos Operativos**

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.

## Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 30 de junio de 2009

---

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

##### **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.

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.

## Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 30 de junio de 2009

#### 3. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

##### *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.

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.

	<b>Menos de 1 año</b>	<b>De 1 a 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>
<b>30 de junio de 2009</b>			
Obligaciones bancarias y bonos	B/. 656,968	B/. 11,737,343	B/. 21,430,606
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	2,753,834
Cuentas por pagar accionistas	-	-	785,732
	<u>B/. 656,968</u>	<u>B/. 11,737,343</u>	<u>B/. 24,970,172</u>
<b>31 de diciembre de 2008</b>			
Obligaciones bancarias y bonos	B/. 1,133,173	B/. 11,737,343	B/. 21,430,606
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	2,735,434
Cuentas por pagar accionistas	-	-	785,732
	<u>B/. 1,133,173</u>	<u>B/. 11,737,343</u>	<u>B/. 24,951,772</u>

## Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 30 de junio de 2009

---

#### 3. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

##### 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 y depósitos en fideicomiso. El total del capital está determinado como el total del patrimonio, más la deuda neta.

A continuación se muestra la razón de apalancamiento al 30 de junio:

	2008	2008
Total de obligaciones bancarias y bonos por pagar	B/. 24,077,158	B/. 24,511,270
Menos efectivo y depósitos en fideicomiso	<u>(4,482,718)</u>	<u>(7,057,945)</u>
Deuda neta	19,594,440	17,453,325
Total patrimonio	<u>22,826,443</u>	<u>22,184,036</u>
Total capital	<u>B/. 42,420,883</u>	<u>B/. 39,637,361</u>
Índice de apalancamiento	<u>0.46</u>	<u>0.44</u>

El aumento en la razón de apalancamiento al 30 de junio se debe principalmente a la disminución del efectivo y depósitos en fideicomiso producto de la adquisición de la propiedad de inversión en el Centro Comercial Plaza Villa Lucre.

#### 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 devengan intereses y su vencimiento es a largo plazo; su repago dependerá del flujo de efectivo que genere el Grupo luego de cumplir con las obligaciones adquiridas. Los saldos y transacciones con partes relacionadas se detallan a continuación:

	2009	2008
<i>Cuentas por Pagar - Relacionadas</i>		
Fondos Consolidados, S. A.	B/. 2,735,404	B/. 2,735,404
Ace Internacional Hardware Corp.	<u>18,430</u>	<u>30</u>
	<u>B/. 2,753,834</u>	<u>B/. 2,735,434</u>
<i>Cuentas por Pagar - Accionistas</i>	<u>B/. 785,732</u>	<u>B/. 785,732</u>

## Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 30 de junio de 2009

---

#### 4. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas (Continuación)

	Período terminado el 30 de junio	
	2009	2008
<i>Ingreso por Alquileres</i>		
Ace International Hardware Corp.	B/. 1,401,800	B/. 1,179,650
W.L.L.A., Corp.	<u>96,250</u>	<u>16,000</u>
	<u>B/. 1,498,050</u>	<u>B/. 1,195,650</u>

#### 5. Propiedades de Inversión

El movimiento de las propiedades de inversión al 30 de junio se detalla como sigue:

	2009	2008
Saldo al inicio del año	B/. 44,092,773	B/. 32,197,372
Adquisiciones	3,918,900	7,242,420
Cambio en el valor razonable	<u>-</u>	<u>4,652,981</u>
Saldo al final del período	<u>B/. 48,011,673</u>	<u>B/. 44,092,773</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 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.

Al 30 de junio de 2009 se mantiene una (1) propiedad pendiente de traspaso a saber: Centro Comercial Los Pueblos Albrook, para los cuales se han adelantado abonos por B/.861,320. Se espera que esta propiedad sea traspasada formalmente durante el tercer trimestre de 2009.

## Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 30 de junio de 2009

---

#### 6. Bonos por Pagar

Los Castillos Real Estate, Inc., efectuó una emisión pública de bonos corporativos. El detalle de la emisión es el siguiente:

	2009	2008
<b><u>Los Castillos Real Estate, Inc.</u></b>		
<b><i>Emisión Pública de Bonos Corporativos</i></b>		
Oferta pública de Bonos Corporativos, por un valor nominal de hasta B/.25,000,000, 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, mínimo 5% anual. 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. El saldo se presenta neto de los costos de la emisión	B/. 24,077,158	B/. 24,511,270
Menos: Porción circulante de los bonos por pagar	<u>656,968</u>	<u>1,091,080</u>
Bonos por pagar a largo plazo	<u>B/. 23,420,190</u>	<u>B/. 23,420,190</u>

## Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 30 de junio de 2009

---

#### 6. 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, modificada por la Resolución CNV-109-09 del 21 de abril de 2009, por un valor nominal total de hasta Veinticinco Millones de Dólares (US\$25,000,000), 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 por ciento (2.25%) anual, sujeto a un mínimo de cinco por ciento (5%) 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 insóluto a capital de los Bonos y a partir del décimo (10) aniversario en adelante al cien por ciento (100%) del valor insóluto 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 insóluto 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 60,814 m<sup>2</sup> 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.

## Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 30 de junio de 2009

---

#### 6. Bonos por Pagar (Continuación)

##### *Oferta Pública de Bonos Corporativos (Continuación)*

El 21 de abril de 2009, la Comisión Nacional de Valores a través de Resolución CNV109-09 registro la modificación a los términos y condiciones de los Bonos Corporativos, resumidos a continuación:

- a) Se redujo el monto de la emisión de US\$32,000,000 a US\$25,000,000.
- b) Se estableció un mínimo de cinco por ciento (5%) anual en la tasa de interés.
- c) Se estableció 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 de bonos.
- d) Se eliminaron las fincas por adquirir por parte de la sociedad Juan Díaz Properties, S. A. de las garantías de la emisión.
- e) Se eliminó la fianza solidaria de la sociedad Juan Díaz Properties, S. A.
- f) Se ajustó la tabla de amortización de la emisión en base a un monto de US\$25,000,000.

#### 7. Capital Social

El capital social está conformado de la forma siguiente:

	2009	2008
<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>3,145,000</u>
	<u>B/. 3,155,000</u>	<u>B/. 3,155,000</u>

La Compañía fue constituida en octubre del 2007 como la controladora del Grupo.



## Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 30 de junio de 2009

---

#### 8. Compromisos y Contingencias

##### *Arrendamiento*

Las subsidiarias Inversiones Europanamericanas, S. A., France Field Properties, S. A. y Zona Libre Properties, S. A. mantienen contratos de arrendamiento con la Zona Libre de Colón, por un período de 20 años, renovables por períodos adicionales, sobre los cuales están construidos locales comerciales en el área de France Field, que son de su propiedad. Los pagos comprometidos por razón de estos contratos de arrendamiento se estipulan en base a la tarifa vigente de B/.0.60 el m<sup>2</sup>. A continuación se detallan dichos contratos:

Subsidiaria	Lote N°	Vencimiento del Contrato	Área en m <sup>2</sup>	Arrendamiento Anual
Inversiones Europanamericanas, S. A.	481	Sep. 2014	14,220.34	B/. 102,386
France Field Properties, S. A.	940	Junio 2028	5,397.50	38,862
Zona Libre Properties, S. A.	939	Junio 2028	5,659.19	<u>26,346</u>
				B/. <u>167,594</u>

## Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 30 de junio de 2009

---

#### 9. 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 2008, 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.

El movimiento del impuesto sobre la renta diferido pasivo al 30 de junio se presenta a continuación:

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Saldo al inicio del año	B/. 2,720,556	B/. 2,074,802
Valor razonable de propiedades de inversión	-	480,482
Depreciación fiscal de propiedades de inversión	<u>93,838</u>	<u>165,272</u>
Saldo al final del período	<u>B/. 2,814,394</u>	<u>B/. 2,720,556</u>

La composición del impuesto sobre la renta diferido pasivo al 30 de junio se presenta a continuación:

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	B/. 1,810,624	B/. 1,810,624
Depreciación acumulada fiscal de propiedades de inversión	<u>1,003,770</u>	<u>909,932</u>
Saldo al final del período	<u>B/. 2,814,394</u>	<u>B/. 2,720,556</u>

## Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 30 de junio de 2009

---

#### 9. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

La conciliación entre la utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta y la utilidad gravable para el período terminado el 30 de junio es la siguiente:

	2009	2008
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta	B/. 931,468	B/. 491,537
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-
Depreciación fiscal de las propiedades	(312,793)	(239,335)
Pérdida de subsidiarias	147,093	142,247
Otros	<u>(132,456)</u>	<u>                    </u>
Utilidad gravable según método tradicional	<u>B/. 633,312</u>	<u>B/. 394,449</u>
Impuesto sobre la renta según método tradicional (30%)	189,994	118,334
Impuesto sobre la renta de subsidiaria sujeta a CAIR	<u>B/. 189,994</u>	<u>B/. 118,334</u>

**Los Castillos Real Estate, Inc y Subsidiarias**  
**Consolidación del Balance General Interino**  
**30 de junio de 2009**

	Consolidado	Ajustes y Eliminaciones	Total	Los Castillos, Real Estate	Corporación Los Castillos, S.A.	Los Pucos Properties, S.A.	Los Andes Properties, S.A.	Inversiones Ecuatoriana, S.A.	Chiriquí Properties, S.A.	Vergara Properties, S.A.	Francis Field Properties, S.A.	Zona Libre Properties, S.A.	Doce de Octubre Properties, S.A.	Villa Lure Properties, S.A.	San Antonio Properties, S.A.
<b>Activos</b>															
Propiedades, mobiliarios, equipos y mejoras, neto	B/. 48,011,673	B/. -	B/. 48,011,673	B/. -	B/. 13,818,703	B/. 4,283,337	B/. 4,659,455	B/. 7,767,393	B/. 4,680,498	B/. 4,656,221	B/. 1,287,479	B/. 1,093,815	B/. 3,155,674	B/. 3,818,900	B/. -
Inversiones en subsidiarias		(3,145,000)	3,145,000					10,705							
Depósitos en garantía	38,941	-	38,941								16,224	12,012			
Activos circulatorios															
Efectivo	37,846	-	37,846												
Deudores en cobranza	4,444,872	-	4,444,872												
Cuentas por cobrar otros	37,070	(21,429,165)	20,241,008	1,188,927	360										
Adiantos a compra de activos	861,320	-	861,320												861,320
Gastos e impuestos pagables por adiantado	50,510	(399,885)	450,395	91,435	29,742	20,869	31,682	23,329	23,481	29,171	23,481	48,904	48,904	34,174	38,009
Total de activos circulatorios	543,168	(21,829,050)	27,360,668	24,723,726	1,280,362	29,599	30,942	106,869	31,682	23,329	23,481	29,171	48,904	34,174	899,329
<b>Total de activos</b>	B/. 53,462,232	B/. (24,974,050)	B/. 78,456,282	B/. 27,865,726	B/. 15,099,065	B/. 4,317,936	B/. 4,489,497	B/. 7,904,967	B/. 4,682,180	B/. 2,679,550	B/. 1,327,384	B/. 2,034,996	B/. 3,204,578	B/. 3,953,074	B/. 899,329
<b>Pasivos y Patrimonio</b>															
Patrimonio															
Capital social	3,155,000	B/. (3,145,000)	B/. 6,300,000	B/. 3,155,000	B/. 2,500,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 500,000	B/. 65,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000
Utilidades no distribuidas (deficit)	19,692,407	-	19,692,407	159,958	7,230,401	2,040,978	2,739,392	3,778,182	2,014,812	1,227,260	169,011	574,734	(51,824)	(83,993)	(80,464)
Ingresos complementarios	(23,964)	-	(23,964)	(6,869)	(8,069)	(4,256)	(3,294)	(5,514)	(1,002)	(1,552)	(150)	(154)	(22)	-	(70,464)
Total de patrimonio	22,822,443	(3,145,000)	25,977,443	3,291,653	9,725,332	2,046,682	2,744,098	4,727,665	2,078,807	1,252,508	178,861	584,580	(41,946)	(73,993)	(70,464)
Obligaciones a largo plazo	23,470,190	-	23,470,190												
Bonos por pagar a largo plazo	2,753,834	(378,838)	2,375,000												
Cuentas por pagar compañías afiliadas y relacionadas	785,752	(21,429,165)	24,182,999	15,262	3,884,018	1,952,421	1,511,595	2,465,927	2,362,435	1,295,566	1,119,017	1,373,290	3,286,648	4,027,067	960,793
Cuentas por pagar accionistas	2,814,394	-	2,814,394												
Impuesto sobre la renta diferido		-													
Total de pasivos	29,774,150	(21,808,003)	51,582,153	23,814,290	5,349,810	2,254,508	1,730,281	3,602,285	2,585,388	1,459,111	1,141,089	1,441,616	3,226,895	4,027,067	960,793
<b>Pasivos circulatorios</b>															
Préstamo financiero		-													
Porción circulante de obligaciones a largo plazo	666,968	(21,047)	645,921												
Porción circulante de bonos por pagar	294,671	-	294,671	31,463	23,923	11,746	15,118	30,014	18,165	8,179	7,134	8,780	19,629	-	-
Gastos e impuestos acumulados por pagar	881,639	(21,047)	902,686	59,476	23,923	11,746	15,118	30,014	13,885	8,179	7,134	8,780	19,629	-	-
Total de pasivos circulatorios															
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	B/. 53,462,232	B/. (24,974,050)	B/. 78,456,282	B/. 27,865,726	B/. 15,099,065	B/. 4,317,936	B/. 4,489,497	B/. 7,904,967	B/. 4,682,180	B/. 2,679,550	B/. 1,327,384	B/. 2,034,996	B/. 3,204,578	B/. 3,953,074	B/. 899,329

**Los Castillos Real Estate, Inc y Subsidiarias**  
**Consolidación del Estado de Resultados Interino**  
**Por el periodo terminado el 30 de junio de 2009**

	Consolidado	Ajustes y Eliminaciones	Total	Los Castillos Real Estate	Corporación Los Castillos, S.A.	Los Pueblos Propiedades, S.A.	Los Andes Propiedades, S.A.	Inversiones Ecuatoriana, S.A.	Chiriquí Propiedades, S.A.	Veraguas Propiedades, S.A.	France Field Propiedades, S.A.	Zona Libre Propiedades, S.A.	Bocachi Octubre Propiedades, S.A.	Villa Laure Propiedades, S.A.	Sol Alondro Propiedades, S.A.
<b>Ingresos</b>	B. 1,498,090	B. -	B. 1,498,090	B. -	B. 301,000	B. 127,500	B. 127,500	B. 365,000	B. 151,500	B. 70,950	B. 96,250	B. 102,250	B. 157,500	B. -	B. -
Alquiler	1,498,090	-	1,498,090	-	301,000	127,500	127,500	365,000	151,500	70,950	96,250	102,250	157,500	-	-
Otros ingresos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gastos Operativos y Administrativos</b>	B. 191,381	B. -	B. 191,381	B. 895	B. 20,023	B. 3,892	B. 4,896	B. 74,224	B. 11,016	B. 3,701	B. 28,107	B. 20,796	B. 7,241	B. 14,356	B. 2,234
Gastos de administración	191,381	-	191,381	895	20,023	3,892	4,896	74,224	11,016	3,701	28,107	20,796	7,241	14,356	2,234
Utilidad (pérdida) en operaciones	B. 1,306,669	B. -	B. 1,306,669	B. (895)	B. 280,977	B. 123,608	B. 122,604	B. 290,776	B. 140,484	B. 67,249	B. 68,143	B. 81,454	B. 150,259	B. (14,356)	B. (2,234)
<b>Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Costos de Financiamiento</b>	B. 375,201	B. -	B. 375,201	B. (133,351)	B. 95,374	B. 29,243	B. 25,841	B. 54,537	B. 42,156	B. 26,280	B. 25,486	B. 28,872	B. 54,250	B. 59,920	B. 70,683
Utilidad (pérdida) antes de impuesto sobre la renta	B. 931,468	B. -	B. 931,468	B. 132,456	B. 187,603	B. 94,365	B. 96,763	B. 234,239	B. 98,328	B. 40,969	B. 44,657	B. 52,582	B. 96,009	B. (74,276)	B. (72,817)
<b>Impuesto sobre la renta</b>	B. (185,994)	B. -	B. (185,994)	B. -	B. (34,707)	B. (18,897)	B. (22,229)	B. (44,291)	B. (21,335)	B. (7,537)	B. (9,047)	B. (10,431)	B. (18,679)	B. -	B. -
Impuesto sobre la renta diferido - Cambio Valor Razonable	(93,833)	-	(93,833)	-	(21,576)	(9,672)	(6,899)	(26,161)	(5,163)	(4,701)	(4,359)	(5,144)	(10,124)	0	0
Impuesto sobre la renta diferido - Depreciación	(233,852)	-	(233,852)	-	(36,281)	(28,309)	(29,029)	(70,452)	(29,498)	(12,288)	(13,397)	(15,775)	(28,303)	-	-
<b>Utilidad (pérdida) neto</b>	B. 647,636	B. -	B. 647,636	B. 132,456	B. 131,322	B. 66,056	B. 67,734	B. 164,337	B. 68,830	B. 28,671	B. 31,260	B. 36,807	B. 67,205	B. (74,276)	B. (72,817)

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias  
**Consolidación del Estado de Cambios en el Patrimonio Interino**  
**Por el período terminado el 30 de junio de 2009**

	Consolidado	Añeses y Eliminaciones	Total	Los Castillos Real Estate, Inc.	Corporación Los Castillos, S.A.	Los Pueblos Properties, S.A.	Los Andes Properties, S.A.	Inversiones Europeas Americanas, S.A.	Chiriquí Properties S.A.	Veraguas Properties S.A.	France Field Properties S.A.	Zona Libre Properties S.A.	Doce de Octubre Properties S.A.	Villa Lacre Properties S.A.	Sou Antonio Properties S.A.
Capital en acciones, al inicio y al final	B/. 60,000	B/. -	10,000	10,000	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -
Capital pagado en exceso	3,145,000	(3,145,000)	6,290,000	3,145,000	2,990,000	10,000	10,000	500,000	65,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
	3,155,000	(3,145,000)	6,300,000	3,155,000	2,990,000	10,000	10,000	500,000	65,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades (déficit) acumuladas al 31 de diciembre 2008	19,045,771	-	19,045,771	7,502	7,099,079	1,574,882	2,671,658	3,613,795	1,945,982	1,193,589	137,751	537,927	(119,030)	(9,717)	(7,647)
Utilidad (pérdida) neta	647,636	-	647,636	132,456	(31,322)	66,056	67,734	164,387	68,830	28,671	31,260	36,807	67,236	(74,276)	(72,817)
	19,693,407	-	19,693,407	139,958	7,230,401	2,040,938	2,739,392	3,778,182	2,014,812	1,222,260	169,011	574,734	(51,824)	(83,993)	(80,464)
Saldo al 30 de junio de 2009	(16,335)	-	(16,335)	-	(3,361)	(3,683)	(4,404)	(4,561)	(726)	-	-	-	-	-	-
<b>Impuesto complementario</b>	(5,229)	-	(5,229)	-	(1,708)	(573)	(890)	(953)	(679)	-	(150)	(154)	(122)	-	-
Saldo al 30 de junio de 2009	(21,964)	-	(21,964)	-	(5,069)	(4,256)	(5,294)	(5,514)	(1,405)	-	(150)	(154)	(122)	-	-
Total de patrimonio	B/. 22,826,443	B/. (3,145,000)	B/. 25,971,443	B/. 3,294,958	B/. 9,728,332	B/. 2,046,882	B/. 2,744,098	B/. 4,272,688	B/. 2,039,407	B/. 1,232,260	B/. 178,861	B/. 584,580	B/. (41,946)	B/. (73,993)	B/. (70,464)

GR