

**REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES**

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

Trimestre terminado al 30 de septiembre 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



I PARTE

I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

| Miles de US\$ | <u>09/30/2009</u> | <u>06/30/2009</u> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Efectivo | 4,549.0 | 4,482.7 |
| Capital de Trabajo | 4,914.2 | 4,550.0 |
| Razón Corriente | 9.62 | 6.16 |

En el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2009, la liquidez de **Los Castillos Real Estate, Inc. y subsidiarias** mejoro, debido al aumento del efectivo producto de los alquileres que generan las propiedades de inversión. En el cuarto (4) trimestre del año se estará traspasando una última propiedad.

B. Recursos de Capital

| Miles de US\$ | <u>09/30/2009</u> | <u>06/30/2009</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Deuda Bancaria o Bonos por Pagar | 23,739.2 | 24,077.2 |
| Patrimonio | 23,162.2 | 22,826.4 |
| Total de Recursos de Capital | 46,901.3 | 46,903.6 |
| Apalancamiento (Pasivos / Patrimonio) | 1.02 | 1.05 |

En el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2009, el patrimonio de **Los Castillos Real Estate, Inc. y subsidiarias** se incremento en US\$335.8 mil, producto de la utilidad neta del periodo. 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>09/30/2009</u> | <u>06/30/2009</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Total de Ingresos por Alquiler | 2,323.7 | 1,498.1 |
| Gastos Generales y Administrativos | 282.5 | 191.4 |
| Costos Financieros | 638.4 | 375.2 |
| Cambio Valor Propiedad de Inversión | 0.0 | 0.0 |
| Utilidad en Operaciones | 2,041.2 | 1,306.7 |
| Utilidad Neta | 987.6 | 647.6 |
| Area Arrendada Aproximada | 57,369 | 57,369 |
| Porcentaje de Ocupación | 100% | 100% |
| <u>Arrendamiento Promedio por Metro Cuadrado</u> | <u>40.50</u> | <u>26.11</u> |

En el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2009, **Los Castillos Real Estate, Inc. y subsidiarias** generó una utilidad de US\$987.6. Los niveles de ingresos por alquiler se mantuvieron estables durante el período, con un 100% de ocupación. Se adquirió una nueva propiedad de inversión que empezó 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 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 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 30/09/2009 | TRIMESTRE ANTERIOR 30/06/2009 | TRIMESTRE ANTERIOR 31/03/2009 | TRIMESTRE ANTERIOR 31/12/2008 |
|---------------------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Ingresos Totales | 2,323,650 | 1,498,050 | 748,200 | 2,694,550 |
| Gastos Generales y Administrativos | 282,500 | 191,381 | 76,917 | 385,064 |
| Utilidad en Operaciones | 2,041,150 | 1,306,669 | 671,283 | 2,309,486 |
| Cambio Valor Propiedades de Inversión | 0 | 0 | 0 | 4,652,981 |
| Costos Financieros | 638,362 | 375,201 | 191,544 | 1,085,457 |
| Utilidad Neta | 987,588 | 647,636 | 334,666 | 5,044,600 |
| Acciones Emitidas y en Circulación | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |

| BALANCE GENERAL | TRIMESTRE QUE REPORTA 30/09/2009 | TRIMESTRE ANTERIOR 30/06/2009 | TRIMESTRE ANTERIOR 31/03/2009 | TRIMESTRE ANTERIOR 31/12/2008 |
|---------------------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Activos Circulantes | 5,484,439 | 5,431,618 | 9,151,505 | 8,982,361 |
| Propiedades de Inversión | 48,011,673 | 48,011,673 | 44,092,773 | 44,092,773 |
| Total de Activos | 53,535,053 | 53,482,232 | 53,283,220 | 53,114,076 |
| Pasivos Circulantes | 570,255 | 881,639 | 1,052,522 | 1,268,128 |
| Pasivos a Largo Plazo | 29,802,640 | 29,774,150 | 29,711,996 | 29,661,912 |
| Capital Social | 3,155,000 | 3,155,000 | 3,155,000 | 3,155,000 |
| Utilidades Retenidas | 20,007,158 | 19,671,443 | 19,363,702 | 19,029,036 |
| Total de Patrimonio | 23,162,158 | 22,826,443 | 22,518,702 | 22,184,036 |
| RAZONES FINANCIERAS: | | | | |
| Deuda Bancaria o Bonos / Patrimonio | 1.02 | 1.05 | 1.08 | 1.10 |
| Capital de Trabajo | 4,914,184 | 4,549,979 | 8,098,983 | 7,714,233 |
| Razón Corriente | 9.62 | 6.16 | 8.69 | 7.08 |
| Utilidad Operativa/Gastos financieros | 3.20 | 3.48 | 3.50 | 2.13 |

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)178-19

6 de octubre 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 septiembre 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 30/09/09 |
|-------------------------|-------------------|
| Cuenta de Concentración | \$202,613.94 |
| Cuenta de Reserva | \$664,813.83 |
| Cuenta de Garantía | \$3,625,978.73 |

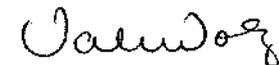
2. Primera hipoteca y anticresis hasta por la suma de **US\$25,000,000.00**, sobre varias fincas propiedad de los Garantes y cesión de los cánones de arrendamiento celebrado sobre las mismas, según se detalla en la Escritura Pública No. 23,577 de 26 de noviembre de 2008 y sus posteriores modificaciones.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


Valerie Voloj
Gerente

Los Castillos Real Estate, Inc. y sus Subsidiarias

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Índice para los Estados Financieros Consolidados Interinos 30 de septiembre de 2009

| | Páginas |
|---|----------------|
| 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 |

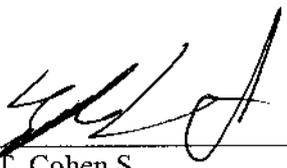
Informe de Estados Financieros Consolidados Interinos

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 septiembre 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 nueve (9) 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 septiembre de 2009, y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el período de nueve (9) meses terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Panamá, 13 de noviembre de 2009



Eric T. Cohen S.
Director / Tesorero



Licdo. Roberto M. Zuleta
Contador Público Autorizado
Licencia N° 1246 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 septiembre de 2009

| | 2009 | 2008 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Activos | | |
| <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 | 55,564 | 199,645 |
| Depósitos en fideicomiso (Nota 6) | 4,493,406 | 6,858,300 |
| Cuentas por cobrar otras | 38,560 | 55,457 |
| Adelantos a compra de activos (Nota 5) | 861,320 | 1,855,220 |
| Gastos e impuestos pagados por anticipado | <u>35,589</u> | <u>13,739</u> |
| Total de activos circulantes | <u>5,484,439</u> | <u>8,982,361</u> |
| Total de activos | <u>B/. 53,535,053</u> | <u>B/. 53,114,076</u> |
| Patrimonio de los Accionistas y Pasivos | | |
| Patrimonio de los accionistas | | |
| Capital social (Nota 7) | B/. 3,155,000 | B/. 3,155,000 |
| Utilidades no distribuidas | 20,033,359 | 19,045,771 |
| Impuesto complementario | <u>(26,201)</u> | <u>(16,735)</u> |
| Total de patrimonio de los accionistas | <u>23,162,158</u> | <u>22,184,036</u> |
| Compromisos y contingencias (Notas 6 y 8) | | |
| Pasivos | | |
| <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) | 2,735,403 | 2,735,434 |
| Cuentas por pagar accionistas (Nota 4) | 785,732 | 785,732 |
| Impuesto sobre la renta diferido (Nota 9) | <u>2,861,315</u> | <u>2,720,556</u> |
| Total de pasivos a largo plazo | <u>29,802,640</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) | 318,985 | 1,091,080 |
| Gastos e impuestos acumulados por pagar | <u>251,270</u> | <u>177,048</u> |
| Total de pasivos circulantes | <u>570,255</u> | <u>1,268,128</u> |
| Total de pasivos | <u>30,372,895</u> | <u>30,930,040</u> |
| Total de pasivos y patrimonio de los accionistas | <u>B/. 53,535,053</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 septiembre de 2009

| | 2009 | 2008 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingresos | | |
| Alquileres (Nota 4) | B/. 2,323,650 | B/. 1,947,500 |
| Otros ingresos | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Total de ingresos | <u>2,323,650</u> | <u>1,947,500</u> |
| Gastos Generales y Administrativos | | |
| Gastos de alquiler (Nota 8) | 125,676 | 93,092 |
| Honorarios profesionales | 12,060 | 131,948 |
| Impuestos | 30,260 | 53,666 |
| Amortización de Costos Emisión | 31,570 | - |
| Seguros | 35,723 | 13,246 |
| Otros gastos | <u>47,211</u> | <u>37,362</u> |
| Total de gastos generales y administrativos | <u>282,500</u> | <u>329,414</u> |
| Utilidad en operaciones | 2,041,150 | 1,618,086 |
| Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión (Nota 5) | - | - |
| Costos financieros, neto | <u>638,362</u> | <u>798,373</u> |
| Utilidad antes del impuesto sobre la renta | 1,402,788 | 819,713 |
| Impuesto sobre la renta (Nota 9) | (274,441) | (165,646) |
| Impuesto sobre la renta diferido (Nota 9) | <u>(140,759)</u> | <u>(119,558)</u> |
| Utilidad neta | <u>B/. 987,588</u> | <u>B/. 534,509</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 septiembre 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 | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(7,388)</u> | <u>(7,388)</u> |
| Saldo al 31 de diciembre de 2008 | 3,155,000 | 19,045,771 | (16,735) | 22,184,036 |
| Capital adicional pagado | - | - | - | - |
| Utilidad neta | - | 987,588 | - | 987,588 |
| Impuesto complementario | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(9,466)</u> | <u>(9,466)</u> |
| Saldo al 30 de septiembre de 2009 | <u>B/. 3,155,000</u> | <u>B/. 20,033,359</u> | <u>B/. (26,201)</u> | <u>B/. 23,162,158</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 septiembre de 2009

| | 2009 | 2008 |
|---|----------------------|----------------------|
| Flujos de efectivo de las actividades de operación | | |
| Utilidad neta | B/. 987,588 | 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 | 140,759 | 645,754 |
| Cambios en activos y pasivos de operación: | | |
| Cuentas por pagar - compañías relacionadas | (31) | (205,302) |
| Cuentas por cobrar otras | 16,897 | (55,457) |
| Gastos e impuestos pagados por anticipado | (21,850) | (8,054) |
| Gastos e impuestos acumulados por pagar | 74,222 | 67,387 |
| Otros activos | 1 | (28,237) |
| Efectivo neto provisto por las actividades de operación | <u>1,197,586</u> | <u>807,710</u> |
| Flujos de efectivo de las actividades de inversión | | |
| 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 | - | - |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión | <u>(2,925,000)</u> | <u>(8,640,140)</u> |
| Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento | | |
| 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 | (772,095) | (4,446,643) |
| (Pagos) abonos a cuentas de accionistas | - | (10,000) |
| Pago de impuesto complementario | (9,466) | (7,388) |
| Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento | <u>(781,561)</u> | <u>14,794,355</u> |
| Aumento (disminución) neta en el efectivo | (2,508,975) | 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/. 4,548,970</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 septiembre 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 Albrook.

La emisión de estos estados financieros consolidados ha sido autorizada por la administración del Grupo el 13 de noviembre 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 septiembre 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 septiembre 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 descontinuadas; 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 septiembre 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.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos
30 de septiembre 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 septiembre 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 septiembre 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.

| | Menos de 1 año | De 1 a 5 años | Más de 5 años |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 30 de septiembre de 2009 | | | |
| Obligaciones bancarias y bonos | B/. 318,985 | B/. 11,737,343 | B/. 21,430,606 |
| Cuentas por pagar relacionadas | - | - | 2,753,403 |
| Cuentas por pagar accionistas | - | - | 785,732 |
| | <u>B/. 318,985</u> | <u>B/. 11,737,343</u> | <u>B/. 24,969,741</u> |
| 31 de diciembre de 2008 | | | |
| 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 septiembre de 2009

4. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas (Continuación)

| | Período terminado el 30 de septiembre | |
|----------------------------------|---------------------------------------|----------------------|
| | 2009 | 2008 |
| <i>Ingreso por Alquileres</i> | | |
| Ace International Hardware Corp. | B/. 2,178,650 | B/. 1,883,500 |
| W.L.L.A., Corp. | <u>145,000</u> | <u>64,000</u> |
| | <u>B/. 2,323,650</u> | <u>B/. 1,947,500</u> |

5. Propiedades de Inversión

El movimiento de las propiedades de inversión al 30 de septiembre 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 septiembre 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 cuarto trimestre de 2009.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 30 de septiembre 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 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <u>Los Castillos Real Estate, Inc.</u> | | |
| <i>Emisión Pública de Bonos Corporativos</i> | | |
| 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/. 23,739,175 | B/. 24,511,270 |
| Menos: Porción circulante de los bonos por pagar | <u>318,985</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 septiembre 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 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 60,814 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.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 30 de septiembre 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 septiembre 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 periodos 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 mt². A continuación se detallan dichos contratos:

| Subsidiaria | Lote Nº | Vencimiento del Contrato | Área en mt² | Arrendamiento Anual |
|--------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| Inversiones Europanamericanas, S. A. | 481 | Scp. 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> |
| | | | | <u>B/. 167,594</u> |

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 30 de septiembre 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 septiembre se presenta a continuación:

| | 2009 | 2008 |
|---|----------------------|----------------------|
| 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>140,759</u> | <u>165,272</u> |
| Saldo al final del período | <u>B/. 2,861,315</u> | <u>B/. 2,720,556</u> |

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

| | 2009 | 2008 |
|---|----------------------|----------------------|
| 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>1,050,691</u> | <u>909,932</u> |
| Saldo al final del período | <u>B/. 2,861,315</u> | <u>B/. 2,720,556</u> |

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 30 de septiembre 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 septiembre es la siguiente:

| | 2009 | 2008 |
|--|--------------------|-----------------------------|
| Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta | B/. 1,402,788 | B/. 819,713 |
| Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión | - | - |
| Depreciación fiscal de las propiedades | (493,568) | (399,530) |
| Pérdida de subsidiarias | 186,272 | 131,972 |
| Otros | <u>(180,688)</u> | <u> </u> |
| Utilidad gravable según método tradicional | <u>B/. 914,804</u> | <u>B/. 552,155</u> |
| Impuesto sobre la renta según método tradicional (30%) | 274,441 | 165,646 |
| Impuesto sobre la renta de subsidiaria sujeta a CAIR | <u>B/. 274,441</u> | <u>B/. 165,646</u> |

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

| Activos | (Consolidado) | Ajustes y Eliminaciones | Total | Los Castillos Real State | Corporación Los Castillos S.A. | Los Pueblos Properties S.A. | Los Andes Properties S.A. | Inversiones Europeas S.A. | Chiriquí Properties S.A. | Vergara Properties S.A. | France Field Properties S.A. | Zona Libre Properties S.A. | Doce de Octubre Properties S.A. | Villa Lucie Properties S.A. | San Antonio Properties S.A. |
|--|---------------|-------------------------|---------------|--------------------------|--------------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Propiedades mobiliarias, equipos y mejoras, neto | B/ 48,011,673 | B/ - | B/ 48,011,673 | B/ - | B/ 13,818,703 | B/ 4,281,377 | B/ 4,450,455 | B/ 7,787,349 | B/ 4,650,498 | B/ 2,658,221 | B/ 1,287,679 | B/ 1,993,813 | B/ 3,155,674 | B/ 3,918,900 | B/ - |
| Inversiones en subsidiarias | | (3,145,000) | 3,145,000 | 3,145,000 | - | - | - | 10,705 | - | - | 16,234 | 12,012 | - | - | - |
| Depositos en garantía | B/ 38,941 | - | 38,941 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Activos circulantes | | | | | | | | | | | | | | | |
| Efectivo | 55,564 | - | 55,564 | 55,564 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Depositos en Fideicomiso | 4,493,406 | - | 4,493,406 | 4,493,406 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Cuentas por cobrar, netas | 38,560 | (21,053,516) | 21,092,076 | 19,866,849 | 1,188,927 | - | 300 | 36,000 | - | - | - | - | - | - | - |
| A debitar a compra de activos | 861,120 | - | 861,120 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 861,120 |
| Cuentas e impuestos pagados por adelantado | 15,589 | (389,362) | 424,952 | - | 87,021 | 27,001 | 28,033 | 64,007 | 30,119 | 22,278 | 21,339 | 26,477 | 47,191 | 34,866 | 37,009 |
| Total de activos circulantes | B/ 5,484,439 | B/ (21,442,878) | B/ 26,927,117 | B/ 24,418,819 | B/ 1,275,948 | B/ 27,001 | B/ 28,343 | B/ 100,007 | B/ 30,119 | B/ 22,278 | B/ 21,339 | B/ 26,477 | B/ 47,191 | B/ 34,866 | B/ 37,009 |
| Total de activos | B/ 57,575,057 | B/ (28,587,878) | B/ 78,122,971 | B/ 27,560,819 | B/ 15,094,651 | B/ 4,310,338 | B/ 4,487,798 | B/ 7,998,105 | B/ 4,680,617 | B/ 2,678,499 | B/ 1,335,242 | B/ 2,032,302 | B/ 3,202,865 | B/ 3,953,566 | B/ 898,529 |
| Pasivos y Patrimonio | | | | | | | | | | | | | | | |
| Patrimonio | | | | | | | | | | | | | | | |
| Capital social | B/ 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) | 20,055,359 | - | 20,055,359 | 188,190 | 7,289,926 | 2,072,009 | 2,771,751 | 3,855,505 | 2,046,570 | 1,283,139 | 1,571,155 | 590,953 | (20,579) | (54,259) | (125,401) |
| Impuesto complementario | (28,201) | - | (28,201) | - | (5,810) | (5,003) | (6,184) | (6,686) | (2,265) | (2,265) | (301) | (308) | (244) | (423) | (44,259) |
| Total de patrimonio | B/ 23,162,158 | B/ (3,145,000) | B/ 26,307,158 | B/ 3,343,190 | B/ 9,784,116 | B/ 2,072,006 | B/ 2,775,567 | B/ 4,349,419 | B/ 2,109,405 | B/ 1,245,139 | B/ 1,972,854 | B/ 600,645 | B/ (10,823) | B/ (44,259) | B/ (115,001) |
| Obligaciones a largo plazo | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bonos por pagar a largo plazo | 23,420,190 | (378,638) | 23,041,552 | 23,041,552 | 3,813,560 | 1,914,195 | 1,472,479 | 2,363,453 | 2,336,578 | 1,276,317 | 1,098,432 | 1,349,192 | 3,102,167 | 3,996,425 | 1,013,350 |
| Cuentas por pagar compañías afiliadas y relacionadas | 2,755,403 | (21,053,516) | 22,788,919 | - | 1,200,000 | - | 665,232 | 484,207 | 225,536 | 145,396 | 24,247 | 71,057 | 28,309 | - | - |
| Cuentas por pagar accionistas | 785,732 | - | 785,732 | - | 1,358,579 | 306,894 | 222,099 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Impuesto sobre la renta diferido | 2,861,315 | - | 2,861,315 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Total de pasivos y patrimonio | B/ 57,575,057 | B/ (28,587,878) | B/ 78,122,971 | B/ 27,560,819 | B/ 15,094,651 | B/ 4,310,338 | B/ 4,487,798 | B/ 7,998,105 | B/ 4,680,617 | B/ 2,678,499 | B/ 1,335,242 | B/ 2,032,302 | B/ 3,202,865 | B/ 3,953,566 | B/ 898,529 |
| Pasivos circulantes | | | | | | | | | | | | | | | |
| Préstamo hurtado | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Provision circunme de obligaciones a largo plazo | 318,985 | (10,524) | 329,509 | 329,509 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Provision circunme de bonos por pagar | 251,270 | - | 251,270 | 89,092 | 20,396 | 12,243 | 14,671 | 35,794 | 19,105 | 11,347 | 9,799 | 11,468 | 26,212 | 1,200 | - |
| Cuentas e impuestos acumulados por pagar | 570,257 | (10,524) | 580,781 | 418,601 | 20,396 | 12,243 | 14,671 | 35,794 | 19,105 | 11,347 | 9,799 | 11,468 | 26,212 | 1,200 | - |
| Total de pasivos circulantes | B/ 949,512 | B/ (21,053,516) | B/ 735,996 | B/ 838,101 | B/ 40,792 | B/ 24,486 | B/ 29,342 | B/ 71,588 | B/ 38,210 | B/ 22,694 | B/ 19,798 | B/ 22,936 | B/ 52,424 | B/ 1,200 | B/ - |

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

| | Consolidado | Ajustes y Eliminaciones | Total | Los Castillos Real State | Corporación Los Castillos, S.A. | Los Pechos Propiedades, S.A. | Los Andes Propiedades, S.A. | Inversiones Europeanamerican, S.A. | Chiriquí Propiedades, S.A. | Veraguas Propiedades, S.A. | France Field Propiedades, S.A. | Zona Libre Propiedades, S.A. | Dove de Octubre Propiedades, S.A. | Villa Lucre Propiedades, S.A. | San Antonio Propiedades, S.A. |
|---|--------------|-------------------------|--------------|--------------------------|---------------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Ingresos | | | | | | | | | | | | | | | |
| Alquiler | B: 2,333,650 | - | R: 2,333,650 | B: | B: 452,500 | B: 191,250 | B: 191,250 | B: 545,000 | B: 227,250 | B: 106,500 | B: 145,000 | B: 154,000 | B: 238,500 | B: 72,000 | B: |
| Otros ingresos | 2,333,650 | - | 2,333,650 | - | 452,500 | 191,250 | 191,250 | 545,000 | 227,250 | 106,500 | 145,000 | 154,000 | 238,500 | 72,000 | - |
| Cargos Generales y Administrativos | | | | | | | | | | | | | | | |
| Cargos de administración | 282,200 | - | 282,200 | 895 | 25,381 | 5,345 | 6,595 | 112,162 | 15,578 | 4,752 | 42,268 | 31,693 | 10,335 | 19,919 | 3,534 |
| Utilidad (pérdida) en operaciones | 2,051,450 | - | 2,051,450 | (895) | 423,119 | 185,905 | 184,655 | 432,838 | 211,672 | 101,748 | 102,732 | 122,307 | 228,122 | 52,081 | (3,534) |
| Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Cargos de financiamiento | 635,562 | - | 635,562 | (181,883) | 150,880 | 47,152 | 41,665 | 87,938 | 67,975 | 42,391 | 37,869 | 46,555 | 87,477 | 96,623 | 113,820 |
| Utilidad (pérdida) antes de impuesto sobre la renta | 1,412,788 | - | 1,412,788 | 180,688 | 272,639 | 138,753 | 142,990 | 344,900 | 143,697 | 59,357 | 64,863 | 75,752 | 140,645 | (44,542) | (117,359) |
| Impuesto sobre la renta | (274,441) | - | (274,441) | - | (49,431) | (27,207) | (32,084) | (64,348) | (35,563) | (10,755) | (12,934) | (14,711) | (27,069) | - | - |
| Impuesto sobre la renta diferido - Cambio Valor Razonable | (140,759) | - | (140,759) | - | (32,361) | (14,419) | (10,213) | (30,242) | (7,746) | (7,052) | (6,525) | (8,015) | (15,186) | 0 | 0 |
| Impuesto sobre la renta diferido - Depreciación | (415,200) | - | (415,200) | - | (81,792) | (41,626) | (42,897) | (103,890) | (43,109) | (17,807) | (19,459) | (22,726) | (42,194) | - | - |
| Utilidad (pérdida) neta | B: 987,588 | B: | R: 987,588 | R: 180,688 | R: 190,847 | B: 97,127 | B: 100,093 | B: 241,210 | B: 100,538 | B: 41,599 | B: 45,404 | B: 53,026 | B: 96,451 | B: (44,542) | B: (117,359) |

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

| Capital en acciones, al inicio y al final | B/ | B/ | B/ | B/ | B/ | B/ | B/ | B/ | B/ | B/ | B/ | B/ | B/ | B/ | B/ | B/ | B/ | B/ | B/ | |
|--|----------------|-----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|-------------|--------------|--------------|---------------|--------|--------|--------|--------|--|
| Capital pagado en exceso | 10,000 | (3,145,000) | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | |
| Capital pagado en exceso | 3,145,000 | (3,145,000) | 6,290,000 | 3,145,000 | 2,500,000 | 10,000 | 10,000 | 500,000 | 65,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | |
| | 3,155,000 | (3,145,000) | 6,300,000 | 3,155,000 | 2,500,000 | 10,000 | 10,000 | 500,000 | 65,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | |
| Utilidades (deficit) acumulado al 31 de diciembre 2008 | 19,045,771 | - | 19,045,771 | 7,502 | 7,099,079 | 1,974,882 | 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 | 987,588 | - | 987,588 | 180,608 | 190,847 | 97,127 | 100,093 | 241,710 | 100,588 | 41,250 | 45,404 | 53,026 | 98,451 | (44,542) | (17,354) | | | | | |
| Saldo al 30 de septiembre de 2009 | 20,033,359 | - | 20,033,359 | 188,190 | 7,289,926 | 2,072,009 | 2,771,751 | 3,855,505 | 2,046,570 | 1,235,139 | 183,155 | 590,953 | (20,579) | (54,259) | (125,001) | | | | | |
| Ingreso complementario | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Saldo al 31 de diciembre de 2008 | (16,725) | - | (16,725) | - | (3,361) | (3,683) | (4,404) | (4,561) | (736) | - | - | - | - | - | - | | | | | |
| Pagos efectuados en el 2009 | (9,466) | - | (9,466) | - | (2,449) | (1,320) | (1,780) | (1,323) | (1,539) | - | - | (301) | (308) | (344) | - | | | | | |
| Saldo al 30 de septiembre de 2009 | (26,201) | - | (26,201) | - | (5,810) | (5,003) | (6,184) | (6,086) | (2,265) | - | - | (309) | (244) | - | - | | | | | |
| Total de patrimonio | B/. 23,162,158 | B/. (3,145,000) | B/. 20,017,158 | B/. 3,543,190 | B/. 9,784,116 | B/. 2,072,006 | B/. 2,775,567 | B/. 4,349,410 | B/. 2,109,305 | B/. 1,345,139 | B/. 192,854 | B/. 600,645 | B/. (10,823) | B/. (44,259) | B/. (115,001) | | | | | |