

**REPUBLICA DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

**ACUERDO 18-00
(de 11 de octubre del 2000)
ANEXO No. 1**

Modificado por los Acuerdos No.12-2003 de 11 de noviembre de 2003 y No.8-2004 de 20 de diciembre de 2004

**FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACION
ANUAL**

Año terminado al 31 de diciembre de 2011

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 360-1300, Fax 236-5561

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

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



I PARTE

De conformidad con el Artículo 4 del Acuerdo No.18-00 de 11 de octubre del 2000, haga una descripción detallada de las actividades del emisor, sus subsidiarias y de cualquier ente que le hubiese precedido, en lo que le fuera aplicable (Ref. Artículo 19 del Acuerdo No. 6-00 de 19 de mayo del 2000).

I. INFORMACION DE LA COMPAÑIA

A. Historia y Desarrollo de la Solicitante

Los Castillos Real Estate, Inc. es una sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública No. 15030 del 5 de octubre de 2007, otorgada ante la Notaría Cuarta del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita a la Ficha 586260, Documento 1220076 de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público.

Al 31 de diciembre de 2011, la sociedad poseía el cien por ciento (100%) de las acciones de las siguientes sociedades:

- Corporación los Castillos, S.A.
- Los Pueblos Properties, S.A.
- Los Andes Properties, S.A.
- Inversiones Europanamericanas, S.A.
- Chiriqui Properties, S.A.
- Veraguas Properties, S.A.
- France Field Properties, S.A.
- Zona Libre Properties, S.A.
- Doce de Octubre Properties, S.A.
- Villa Lucre Properties, S.A.
- San Antonio Properties, S.A.
- Juan Díaz Properties, S.A.
- Altos de Panamá, S.A.
- Chilibre Properties, S.A.
- Mañanitas Properties, S.A.
- Herrera Properties, S.A.
- West Mall Properties, S.A.

Las sociedades están 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 de las subsidiarias de Los Castillos Real Estate, Inc. están ubicadas en las siguientes áreas:

- Centro Comercial Do It Center El Dorado
- Centro Comercial Los Pueblos
- Centro Comercial Los Andes
- Area Comercial de France Field en la Zona Libre de Colón
- Centro Comercial Plaza El Terronal en David, Provincia de Chiriquí



- Centro Comercial Plaza Banconal en Santiago, Provincia de Veraguas
- Centro Comercial Plaza de la Hispanidad
- Centro Comercial Villa Lucre
- Centro Comercial Los Pueblos Albrook
- Centro Comercial Los Pueblos, Juan Diaz
- Centro Comercial Centennial Mall
- Bodega o Centro de Distribución Carretera Transistmica, Chilibre
- Local Comercial en Ave. Carmelo Spadafora, Chitre, Provincia de Herrera
- Centro Comercial West Land Mall Los Pueblos en Arraijan
- Centro Comercial 2412 en Tocumen

En la actualidad las subsidiarias West Mall Properties, S.A. y Mañanitas Properties, S.A. están en el proceso de adquirir dos (2) de los locales arriba señalados, a saber: Centro Comercial West Land Mall Los Pueblos en Arraijan y Centro Comercial 2412 en Tocumen.

B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

El Pacto Social y los Estatutos de Los Castillos Real Estate, Inc. incluyen las siguientes características:

Los fines generales del Emisor incluyen:

- hacer, desarrollar o llevar a cabo en general cualquier otro negocio, operación o transacción lícita de cualquier naturaleza no vedado a las sociedades anónimas;
- establecer, gestionar o llevar a cabo en general el negocio de inversiones en todas sus ramas, organizar, llevar a cabo y emprender cualquier negocio, transacción u operación que comúnmente se lleve a cabo por financistas capitalistas;
- establecer, gestionar, llevar a cabo y emprender el negocio de bienes raíces, compra y venta de tierras, arrendamientos, etc. entre otros fines.

El capital social autorizado de la sociedad es de Diez Mil Dólares Americanos (US\$10,000), dividido en mil (1,000) acciones comunes, nominativas y/o al portador, con un valor nominal de Diez Dólares Americanos (US\$10.00) cada una. El mismo podrá ser aumentado, más acciones podrán ser emitidas y podrá ser variado el valor nominal y los derechos relativos a dichas acciones. Cada acción tiene derecho a un (1) voto. En caso de emitirse nuevas acciones los accionistas tienen derecho preferente de suscribir las acciones que posean al momento de hacerse la emisión. Siempre que un accionista desee traspasar o vender todas o parte de las acciones que posea, deberá primero ofrecérselas a los otros accionistas y seguidamente a la sociedad, por razón del derecho preferente.

El domicilio legal de la sociedad es la Ciudad de Panamá, República de Panamá, pero puede tener negocios y establecer sucursales o agencias en cualquier lugar, dentro o fuera de la República de Panamá. Su duración es perpetua; sin embargo se podrá resolver su disolución en cualquier tiempo de acuerdo a lo que dispone la Ley.

La Junta General de Accionistas ejerce el poder supremo de la sociedad y se reúne cada vez que es convocada por el Presidente y el Secretario o por cualquiera de los otros Directores o Dignatarios a quienes la Junta Directiva autorice para hacer la convocatoria. Las reuniones podrán ser celebradas en cualquier parte del mundo, dentro o fuera de la República de Panamá.

X

La Junta Directiva tiene a su cargo la administración de los negocios de la sociedad y puede celebrar en nombre de la misma toda clase de actos y contratos. Esta podrá otorgar Poderes Especiales y/o Generales para que se ejerzan en nombre de la sociedad y nombrar apoderados para que la representen en cualquier acto, contrato, gestión, negocio o transacción. Las reuniones pueden celebrarse en cualquier parte, dentro o fuera de la República de Panamá. En todas las reuniones deben estar presentes, por lo menos, la mitad más uno de la totalidad de los directores, ya sea personalmente o por medio de apoderado, para constituir quórum reglamentario. Las decisiones son tomadas por voto afirmativo de la mitad más uno de los directores que constituyen el quórum establecido en el Pacto Social.

La Junta Directiva estará formada por no menos de tres (3) directores; no es necesario que sean accionistas. Los Dignatarios de la sociedad son un Presidente, un Secretario y un Tesorero. El Presidente ejerce la Representación Legal de la sociedad, pudiendo representarlo, en caso de ausencia, el Secretario o cualquier otro director escogido por la Junta Directiva para tal efecto. No obstante, queda claramente establecido que una vez que la sociedad otorgue uno o más Poderes Generales de Representación Legal y Administración, entonces, él o los apoderados sustituyen, subrogan y reemplazan inmediatamente la representación legal del Presidente y de cualquier otro Director.

Las limitaciones establecidas en el Pacto Social podrán ser modificadas o alteradas por el voto afirmativo de las dos terceras partes (2/3) de las acciones emitidas, pagadas y en circulación en una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas convocada para tal efecto.

C. Descripción del Negocio

El negocio principal de Los Castillos Real Estate, Inc. consiste en ser la tenedora de las acciones de las sociedades dueñas de los locales comerciales y administradora de los mismos, lo cual conlleva el control de los locales y el manejo de su financiamiento y capital. Cada sociedad es dueña de su local comercial, y alquila el mismo. Los pagos de los arrendamientos generados son cedidos por cada subsidiaria a Los Castillos Real Estate, Inc. para el repago de la emisión pública de bonos corporativos y afrontar los gastos de operación de cada subsidiaria.

A continuación un detalle de los contratos de alquiler que las diferentes subsidiarias de Los Castillos Real Estate, Inc. mantienen suscritos:



Sociedad	Inmueble / Ubicación	Mts2	Alquiler Mensual	Alquiler x	% de Ingresos
			Proyectado (2011)	Mts2	
Corporación Los Castillos, S.A.	El Dorado, Panamá	7,384	\$51,500	\$6.97	10.7%
Los Pueblos Properties, S.A.	Los Pueblos, Panamá	2,635	\$22,000	\$8.35	4.6%
Los Andes Properties, S.A.	Los Andes, Panamá	2,740	\$22,000	\$8.03	4.6%
Inversiones Euroamericanas, S.A.	Zona Libre de Colón	24,445	\$61,800	\$2.53	12.9%
Chiriqui Properties, S.A.	David, Chiriqui	3,490	\$25,750	\$7.38	5.4%
Veraguas Properties, S.A.	Santiago, Veraguas	2,000	\$12,000	\$6.00	2.5%
France Field Properties, S.A.	Zona Libre de Colón	5,397	\$16,500	\$306.00	3.4%
Zona Libre Properties, S.A.	Zona Libre de Colón	3,330	\$17,500	\$5.26	3.6%
Doce de Octubre Properties, S.A.	12 de Octubre, Panamá	2,648	\$27,750	\$10.48	5.8%
Villa Lucre Properties, S.A.	Villa Lucre, Panamá	3,300	\$24,750	\$7.50	5.2%
San Antonio Properties, S.A.	Albrook Mall	3,445	\$33,500	\$9.72	7.0%
Altos de Panamá Properties, S.A.	Centennial Mall, Panamá	3,292	\$34,000	\$10.33	7.1%
Juan Díaz Properties, S.A.	Los Pueblos, Panamá	4,672	\$50,750	\$10.86	10.6%
Chilibre Properties, S.A.	Chilibre, Panamá	15,000	\$51,000	\$3.40	10.6%
Herrera, Properties	Chitre, Herrera	2,905	\$29,000	\$9.98	6.0%
Total		86,683	\$479,800	\$5.54	100%

De los aproximadamente 86,683 mts2 disponibles para alquilar en estos momentos, el noventa y siete por ciento (97%) está contratado con Ace International Hardware Corp. y empresas relacionadas a un precio promedio de \$5.54 mts2, que generó aproximadamente US\$479,800 de ingresos mensuales en diciembre de 2011. Dichos contratos de alquiler mantienen cláusulas de incremento de entre uno (1%) y tres por ciento (3%) anual.

Los contratos de alquiler de cada una de las subsidiarias de Los Castillos Real Estate, Inc., incluyen las siguientes condiciones:

1. Un plazo mínimo de cinco (5) años renovables por periodos de cinco (5) años adicionales.
2. Cláusulas de aumentos anuales.
3. Los contratos no podrán ser modificados en cuanto a plazos, cánones o penalidades sin la previa autorización del Agente Fiduciario.
4. Cláusulas de no-salida por un periodo pre establecido de al menos tres (3) años a partir de su firma.
5. De cancelarse los contratos antes del plazo estipulado, el arrendatario deberá reemplazar el contrato por otro de igual o mayor valor económico y de no reemplazarlo, pagar una penalidad, de acuerdo a lo siguiente: (i) entre el año 3 y 5 una penalidad equivalente al canon de arrendamiento remanente en el contrato, con un mínimo de doce (12) meses de alquileres, y (ii) luego de la renovación durante los años 6 al 10 una penalidad equivalente a los cánones de arrendamiento correspondientes a doce (12) meses de alquileres independientemente de la fecha de la cancelación. Los fondos pagados en concepto de penalidades se depositarían en la Cuenta de Reserva hasta que dicho bien sea arrendado nuevamente con un contrato de igual o mayor valor económico en cuyo caso los fondos serían parcial o totalmente devueltos al Emisor.
6. Penalidades por cuotas atrasadas.

2

7. Que todos los gastos de mantenimiento, administrativos, tasas y otros relacionados con los bienes arrendados sean cubiertos por el arrendatario.

D. Estructura organizativa

El siguiente organigrama muestra la estructura del Emisor al 31 de diciembre de 2011:



E. Propiedades de Inversión

Los activos principales de las subsidiarias de Los Castillos Real Estate, Inc. son los edificios y terrenos que componen las propiedades de inversión.

El movimiento de las propiedades de inversión durante el año terminado el 31 de diciembre de 2011, se detalla a continuación:

	2011	2010
Saldo al inicio del año	B/.66,377,641	B/. 64,694,196
Adquisiciones	19,241,259	
Cambio en el valor razonable	<u>11,549,365</u>	<u>1,683,445</u>
Saldo al final del año	<u>B/.97,168,265</u>	<u>B/. 66,377,641</u>

De acuerdo a la Nota 5 de los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2011, Los Castillos Real Estate, Inc. 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, Los Castillos Real Estate, Inc. adoptó el método de valor razonable para contabilizar las propiedades de inversión. El valor razonable de estas propiedades se obtiene por medio de

CP

Panamá reportó un aumento del número de naves que cruzaron el Canal de dos punto uno por ciento (2.1%). En el transporte aéreo, se movilizaron nueve punto siete por ciento (9.7%) más personas que el año pasado.

El comercio al por mayor y al por menor registro un incremento en las transacciones de seis punto uno por ciento (6.1%), impulsado por la venta automóviles nuevos y la venta de combustibles.

El sistema financiero panameño continuó estable, con buenos niveles de liquidez y una cartera morosa estable.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Miles de US\$	<u>31/12/11</u>	<u>31/12/10</u>
Efectivo	2,470.4	1,013.4
Capital de Trabajo	-3,460.6	155.6
Razón Corriente	0.53	1.12

En el año terminado el 31 de diciembre de 2011, la liquidez de Los Castillos Real Estate, Inc. y subsidiarias se redujo principalmente por la disminución en los activos circulantes, ya que los activos en proceso de construcción se convirtieron en propiedades de inversión al concluir la construcción de un local en Chitré y una bodega en Chilibre.

B. Recursos de Capital

Miles de US\$	<u>31/12/10</u>	<u>31/12/10</u>
Deuda Bancaria o Bonos por Pagar	36,381.9	22,290.7
Patrimonio	50,525.3	37,921.2
Total de Recursos de Capital	86,907.2	60,211.9
Apalancamiento (Pasivos / Patrimonio)	0.72	0.59

En el año terminado el 31 de diciembre de 2011, el patrimonio de Los Castillos Real Estate, Inc. se incremento en US\$12,604.1 mil, producto de la utilidad neta del período y del cambio neto en el valor razonable de las propiedades de inversión. El nivel de apalancamiento aumento debido principalmente a la emisión de la Serie A de la nueva emisión de bonos corporativos.

C. Resultados de las Operaciones

Miles de US\$	31/12/11	31/12/10
Total de Ingresos por Alquiler	4,769.0	3,741.7
Gastos Generales y Administrativos	619.4	477.3
Costos Financieros	1,545.4	1,231.4
Cambio Valor Propiedad de Inversión	11,549.4	1,683.4
Utilidad en Operaciones	4,149.6	3,264.4
Utilidad Neta	12,588.6	3,348.2
Area Arrendada Aproximada	86,683	60,814
Porcentaje de Ocupación	100%	100%
Arrendamiento Promedio por Metro Cuadrado	55.02	61.53

En el año terminado el 31 de diciembre de 2011, Los Castillos Real Estate, Inc. generó una utilidad neta de US\$12,588.6 mil. Los niveles de ingresos por alquiler tuvieron un considerable aumento durante el período, con un cien por ciento (100%) de ocupación.

D. Análisis de perspectivas

En el mercado para arrendamiento de locales comerciales, las grandes empresas nacionales y multinacionales representan la principal clientela para los locales comerciales de las subsidiarias de Los Castillos Real Estate, Inc. Sin embargo, a raíz de que las subsidiarias de Los Castillos Real Estate, Inc. mantienen contratos de alquiler por cinco (5) años renovables por cinco (5) años adicionales, con empresas relacionadas (Ace International Hardware Corp. y W.L.L.A., Corp.), se estima que por el momento no se necesita realizar gestiones de mercadeo para captar una mayor clientela.

Los Castillos Real Estate, Inc., ante la poca oferta de locales comerciales de más de 3,000 mts², ha logrado controlar locales con estas características en ubicaciones y zonas estratégicas, con buenas perspectivas de crecimiento comercial, tales como Boulevard El Dorado, Centro Comercial Los Pueblos, Centro Comercial Los Andes, Centro Comercial Plaza El Terronal en la Ciudad de David, Provincia de Chiriquí, Centro Comercial Plaza Banconal en la ciudad de Santiago, Provincia de Veraguas, el área comercial de France Field en la Zona Libre de Colón, Centro Comercial Plaza La Hispanidad en la Ave. 12 de Octubre, Centro Comercial Villa Lucre y Centro Comercial Los Pueblos Albroom, Centro Comercial Centennial Mall, Centro Comercial Los Pueblos

Juan Díaz y Local Comercial en Chitré, Provincia de Herrera. Adicionalmente, se está en el proceso de comprar dos (2) nuevos locales ubicados en Centro Comercial West Land Mall Los Pueblos en Arraijan y Centro Comercial 2412 en Tocumen.

Factores como: (i) el costo de adquisición de las propiedades, (ii) la localización de las propiedades, y (iii) el canon de arrendamiento de la propiedad; son todos factores clave para garantizar el retorno de la inversión, garantizar el repago de las obligaciones y el crecimiento futuro de Los Castillos Real Estate, Inc.

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

A. Identidad

1- Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

Nombre: Alex Alberto Cohen Solís
Director y Presidente

Nacionalidad: Panameño **Fecha de nacimiento:** 10 de marzo de 1954
Domicilio comercial: Avenida 4ta y Calle 5ta, France Field, Zona Libre de Colón, Edificio ACE **Dirección postal:** 0302-00789 **Teléfono:** 430-5000 **Fax:** 430-5827 **Correo electrónico:** alex.cohen@ihd.com.pa

Información adicional: Es Director / Presidente y Vicepresidente de Compras y Sistemas de ACE International Hardware Corp., que opera los establecimientos comerciales Do it center, International Hardware y Ferretería Todo Fácil. Es Director / Presidente de W.L.L.A., Corp.

Responsabilidades: No tiene funciones administrativas y participa en las reuniones de Junta Directiva de la sociedad.

Nombre: Eric Talgan Cohen Solís
Director y Tesorero

Nacionalidad: Panameño **Fecha de nacimiento:** 10 de febrero de 1956
Domicilio comercial: Calle Miguel Brostella, Boulevard El Dorado, Edificio Do it center **Dirección postal:** 0819-04859 **Teléfono:** 360-1300 **Fax:** 236-5561 **Correo electrónico:** ecohens@doitcenter.com.pa

Información adicional: Posee el título de Administración Bancaria de la Universidad Santa María la Antigua Es Director / Tesorero y Vicepresidente de Administración de ACE International Hardware Corp., que opera los establecimientos comerciales Do it center, International Hardware y Ferretería Todo Fácil. Es Director / Sub-Tesorero de MetroBank, S.A., Director / Vocal del P.H. Centro Comercial Los Pueblos de Juan Díaz, Director / Director / Vocal del P.H. Centro Comercial Los Andes, Director / Secretario de Reforestadora del Darién, S.A., Director / Tesorero de P.H. Plaza El Terronal y Director de P.H. Plaza La Hispanidad.

Responsabilidades: No tiene funciones administrativas y participa en las reuniones de Junta Directiva de la sociedad.

Nombre: Iván Cohen Solís
Director y Secretario

Nacionalidad: Panameño **Fecha de nacimiento:** 15 de julio de 1961
Domicilio comercial: Calle Miguel Brostella, Boulevard El Dorado, Edificio Do it center **Dirección postal:** 0819-04859 **Teléfono:** 360-1300 **Fax:** 236-5561
Correo electrónico: icohen@doitcenter.com.pa

Información adicional: Posee el título de Administración de Empresas de University of San Diego Es Director / Secretario, Gerente General y V.P. de Ventas de ACE International Hardware Corp. que opera los establecimientos comerciales Do it center, International Hardware y Ferretería Todo Fácil. Fue Presidente de la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de Panamá en el año 2001, Presidente de la Comisión de Protección al Consumidor en el año 2000, Miembro de la Comisión de Seguridad Jurídica en el año 2000, Presidente de la Federación de Cámaras de Comercio del Istmo Centroamericano en el año 2001, Representante de la Cámara de Comercio en la Comisión del ALCA del Ministerio de Relaciones Exteriores en el año 2001. Es miembro de la asociación Young Presidents Organization, Capítulo de Panamá, y Miembro del Comité Ejecutivo de la Zona Libre de Colón.

Responsabilidades: No tiene funciones administrativas y participa en las reuniones de Junta Directiva de la sociedad.

2- Empleados de importancia y asesores

Los Castillos Real Estate, Inc. recibe el apoyo administrativo y contable del personal ejecutivo de Ace International Hardware Corp.

3- Asesores Legales

Alfaro, Ferrer & Ramirez ("AFRA") con domicilio en el Edificio Afra, Ave. Samuel Lewis y Calle 54, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono: 263-9355 y Fax: 263-7214; actúo como asesor legal del Emisor. La persona de contacto en AFRA es el Licenciado Alberto Villageliu, con correo electrónico: avilla@afra.com

Los Castillos Real Estate, Inc. no tiene Asesor Legal interno en su planilla. Sin embargo, recibe el apoyo administrativo del personal ejecutivo de Ace International Hardware Corp. La persona contacto es el señor Eric T. Cohen Solís, con correo electrónico: ecohens@doitcenter.com.pa

4- Auditores Externos

PricewaterhouseCoopers ("PwC") con domicilio en la Avenida Samuel Lewis y Calle 55E, Apartado 0819-05710, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono 206-9200 y Fax: 264-5627; son los auditores independientes del Emisor. La persona contacto en PwC es la Licda. Diana Lee, con correo electrónico diana.lee@pa.pwc.com

Los Castillos Real Estate, Inc. no tiene un Auditor Interno en su planilla. Sin embargo, recibe el apoyo administrativo y contable del personal ejecutivo de Ace



International Hardware Corp. La persona contacto es el señor Eric T. Cohen Solís, con correo electrónico: ecohens@doitcenter.com.pa

5- Designación por acuerdos o entendimientos

Ningún Director o Dignatario, ha sido designado en su cargo sobre la base de cualquier arreglo o entendimiento con accionistas, clientes o suplidores.

B. Compensación

Los Directores y Dignatarios de Los Castillos Real Estate, Inc. no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, ni les reconoce beneficios adicionales, excepto por el pago de dietas por la asistencia a la Junta General de Accionistas y Junta Directiva. Desde la constitución de la sociedad hasta el 31 de diciembre de 2011, los Directores y Dignatarios no han recibido pago de dietas.

C. Prácticas de la Directiva

El Pacto Social de Los Castillos Real Estate, Inc. no contempla un término específico de duración en sus cargos para los directores y dignatarios. Los mismos han ejercido sus cargos desde las fechas que se indican a continuación:

Nombre	Fecha de elección
Alex Alberto Cohen Solís	5 de octubre de 2007
Eric Talgan Cohen Solís	5 de octubre de 2007
Iván Cohen Solís	5 de octubre de 2007

Los Castillo Real Estate, Inc. no ha suscrito contratos que confieran beneficios a uno o más Directores mientras permanezcan en el cargo o en el evento de que dejen de ejercer sus cargos. La Junta Directiva no cuenta con un comité de auditoría. La Junta Directiva en pleno supervisa los informes de auditoría, los controles internos, y el cumplimiento con las directrices que guían los aspectos financieros, operativos y administrativos de la gestión de Los Castillos Real Estate, Inc.

D. Empleados

Debido a que Los Castillos Real Estate, Inc. constituye una sociedad estrictamente para el manejo y administración de propiedades de inversión, se apoya en el recurso humano de Ace International Hardware Corp., por lo que no cuenta con ejecutivos o empleados.

E. Propiedad Accionaria

Los Castillos Real Estate, Inc. es una empresa privada con cuatro (4) accionistas, ninguno de ellos controla más del veinticinco por ciento (25%) del total de las acciones comunes de la sociedad.

	Número de Acciones	% Respecto al Total de Acciones Emitidas y en Circulación	Número de Accionistas	% del Total de Acciones (Valor)
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	1,000	100%	4	US\$10,000
Otros Empleados				
Totales	1,000	100%	4	US\$10,000

Todos los propietarios efectivos del capital accionario de Los Castillos Real Estate, Inc. tienen igual derecho de voto.

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

A. Identidad, número de acciones y cambios en el porcentaje accionario de que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen control.

La identidad de los propietarios efectivos y número de acciones de Los Castillos Real Estate, Inc. se presenta a continuación:

Accionista	Número de Acciones	%
Alex Alberto Cohen Solís	250	25%
Enos & Shipping Trading Corp.	250	25%
Fundación Ivanco	250	25%
Mahalo Investment Corp.	250	25%
Total	1,000	100%

B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor.

La composición accionaria del Emisor es la siguiente:

Grupo de Acciones	Número de Acciones	% del Número de Acciones	Número de Accionistas
1 - 124,999	1,000	100%	4
125,000 - 249,999			
250,000 - 374,999			
375,000 - 500,000			
Totales	1,000	100%	4

C. Persona controladora

Los Castillos Real Estate, Inc. es propiedad directa de cuatro (4) personas locales, de las cuales tres (3) son personas jurídicas (Enos & Shipping Trading Corp., Fundación IVANCO y Mahalo Investment Corp.) y una (1) es persona natural – Alex Alberto Cohen Solís).

D. Cambios en el control accionario

Al 31 de diciembre de 2011, no se había producido ningún cambio en el control de la propiedad efectiva del capital accionario de Los Castillos Real Estate, Inc., ni había acciones en tesorería, ni tampoco compromisos de aumentar el capital ni obligaciones convertibles, ni existía ningún arreglo o acuerdo que pudiera resultar en un cambio de control de la propiedad efectiva del capital accionario.

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

Los Castillos Real Estate Inc. y sus subsidiarias realizan transacciones comerciales con partes relacionadas. Las cuentas por pagar no devengan intereses y su vencimiento es a largo plazo; su repago dependerá del flujo de efectivo que se generen luego de cumplir con las obligaciones adquiridas. Los saldos y transacciones con partes relacionadas se detallan a continuación:

	2011	2010
Cuentas por Pagar - Relacionadas		
Fondos Consolidados, S.A.	B/. 7,918,636	B/. 2,735,404
Ace International Hardware Corp.	<u> </u>	<u> 2,794</u>
Total	<u>B/. 7,918,636</u>	<u>B/. 2,738,198</u>
Cuentas por Pagar - Accionistas	<u>B/. </u>	<u>B/. 250,000</u>
Ingresos por Alquileres		
Ace International Hardware Corp.	B/. 4,569,239	B/. 3,544,950
W.L.L.A., Corp.	<u> 199,750</u>	<u> 196,750</u>
Total	<u>B/. 4,768,989</u>	<u>B/. 3,741,700</u>

B. Interés de Expertos y Asesores

Los auditores externos o los asesores legales externos no tienen relación accionaria, ni han sido ni son empleados de Los Castillos Real Estate, Inc.

VI. TRATAMIENTO FISCAL**A. Ganancias Provenientes de la Enajenación de Bonos**

De conformidad con el Artículo 269 (1) del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de los bonos para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto de dividendos, ni del impuesto complementario, siempre y cuando los bonos estén registrados en la Comisión Nacional de Valores de Panamá y dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

Si los bonos no son enajenados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, de conformidad con la Ley Número 18 del 19 de junio del 2006, (i) el vendedor estará sujeto al impuesto sobre la renta en Panamá sobre las ganancias de capital realizadas en efectivo sobre la venta de las acciones, calculado a una tasa fija de diez por ciento (10%), (ii) el comprador estará obligado a retenerle al vendedor una cantidad igual al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, como un adelanto respecto del impuesto sobre la renta sobre las ganancias de capital pagadero por el vendedor, y el comprador tendrá que entregar a las autoridades fiscales la cantidad retenida dentro de diez (10) días posteriores a la fecha de retención, (iii) el vendedor tendrá la opción de considerar la cantidad retenida por el comprador como pago total del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital, y (iv) si la cantidad retenida por el comprador fuere mayor que la cantidad del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital pagadero por el vendedor, el vendedor tendrá derecho de recuperar la cantidad en exceso como un crédito fiscal.

B. Intereses Generados por los Bonos

De conformidad con el Artículo 270 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 los intereses que se paguen sobre valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta, siempre y cuando los mismos sean inicialmente colocados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. En vista de que los bonos fueron colocados a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., los tenedores de los mismos gozan de este beneficio fiscal. La compra de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por lo tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozarán de los mencionados beneficios fiscales.

Si los bonos no fuesen inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los Bonos causarían un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual será retenido en la fuente por el Emisor. Esta Sección es un resumen de disposiciones legales vigentes y se incluye con carácter meramente informativo.



VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. Resumen de la Estructura de Capitalización

1. Acciones y títulos de participación

Clase de Acciones	Acciones Autorizadas	Acciones Emitidas y Pagadas	Valor Nominal	Capital Pagado
Acciones comunes	1,000	1,000	US\$10.00	US\$10,000
Menos: Acciones en tesorería	-	-	-	-
Total	1,000	1,000	US\$10.00	US\$10,000

Al 31 de diciembre de 2011, el capital social de Los Castillos Real Estate, Inc. consistía en mil (1,000) de acciones comunes con valor nominal de US\$10.00 cada una, las cuales estaban emitidas, pagadas y en circulación.

2. Títulos de Deuda

Tipo de valor y clase	Vencimiento	Registro y Listado Bursatil	Valor nominal emitido y en circulación
Bonos Corporativos	17/11/23	Comisión Nacional de Valores Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	\$25,000,000
Bonos Corporativos	22/12/26	Comisión Nacional de Valores Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	\$10,500,000

B. Descripción y Derechos de los Títulos

1. Capital accionario

Al 31 de diciembre de 2011 el capital pagado de Los Castillos Real Estate, Inc. era de US\$10,000, su patrimonio total alcanzaba la suma de US\$3,155,000 y tenía un capital autorizado de mil (1,000) acciones comunes, con un valor nominal de US\$10.00 cada una. Cada acción común tiene derecho a un (1) voto en todas las Juntas Generales de Accionistas y debe ser emitida en forma nominativa.

Los Castillos Real Estate, Inc. no ha emitido nuevas acciones ni ha recibido aportes de capital que no hayan sido pagados en efectivo. Los Castillos Real Estate, Inc. no mantiene acciones como capital autorizado no emitido y no mantiene compromiso alguno de incrementar su capital.

2. Títulos de participación

Los Castillos Real Estate, Inc. no mantiene Títulos de Participación.

3. Títulos de deuda

Al 31 de diciembre de 2011, Los Castillos Real Estate, Inc. mantenía dos emisiones públicas de bonos corporativos, cuyas características más importantes se resumen a continuación:

A. Bonos Corporativos con vencimiento el 17 de noviembre del 2023

Fecha de Oferta: 17 de noviembre de 2008

Monto Emitido: US\$25,000,000.00

Series: Una (1) sola serie

Respaldo: Crédito general de Los Castillos Real Estate, Inc.

Garantías: 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 propiedad de las subsidiarias de Los Castillos Real Estate, Inc. y sus mejoras, (ii) la cesión de la póliza de seguro de los bienes inmuebles de una compañía aceptable al Agente Fiduciario y que cubre al menos el ochenta por ciento (80%) de 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 de las subsidiarias de Los Castillos Real Estate, Inc., los cuales se depositan en una cuenta de concentración con el Agente Fiduciario, y (iv) una cuenta de reserva.

Fiadores Solidarios: Las subsidiarias de Los Castillos Real Estate, Inc., a saber: 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., France Field Properties, S.A., Zona Libre Properties, S.A., Villa Lucre Properties, S.A. y San Antonio Properties, S.A.

Fecha de Vencimiento: Quince (15) años a partir de su fecha de oferta, es decir el 17 de noviembre de 2023.

Tasa de Interés: Los bonos devengarán 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 del cinco por ciento (5.0%) anual. Esta tasa 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.

Pago de Capital: El pago a capital de los bonos se realizará mediante abonos mensuales en cada día de pago (17 de cada mes) y un (1) último pago por el monto requerido para cancelar el saldo insoluto de capital de los Bonos más intereses en la fecha de vencimiento en base a la tabla consignada en el Prospecto Informativo de la Emisión. Los pagos serán distribuidos pro-rata entre los bonos emitidos y en circulación.

Redención Anticipada: Se podrá, redimir total o parcialmente, los Bonos en forma anticipada, en cualquier día de pago (cada una, una "Fecha de Redención Anticipada") 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 de capital de los bonos y a partir del décimo aniversario (10) en adelante al cien por ciento (100%) del valor insoluto de capital de los bonos.

Adicionalmente, se 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 seguros.

En los casos de redenciones parciales, la suma asignada para la redención no podrá ser menor de Un Millón de Dólares (US\$1,000,000.00) y el pago se deberá realizar a prorrata a todos los tenedores registrados de la emisión.

Casa de Valores y Puesto de Bolsa: BG Investment Co., Inc.

Agente Fiduciario: BG Trust, Inc.

Suscriptor: Banco General, S.A.

Agente Administrativo: Banco General, S.A.

Agente de Pago, Registro y Transferencia: Banco General, S.A.

Leyes Aplicables: Leyes de la República de Panamá

Listado: Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

Custodio: Central Latinoamericana de Valores, S.A. ("LatinClear")

B. Bonos Corporativos con vencimiento el 22 de diciembre del 2026

Fecha de Oferta: 22 de diciembre de 2011

Monto de la Oferta: US\$23,000,000.00

Monto emitido - Serie A: US\$10,500,000.00

Respaldo: Crédito general de Los Castillos Real Estate, Inc.

Garantías: Fideicomiso de garantía con Global Financial Funds Corporation a favor de los tenedores registrados de los bonos, el cual contiene (i) la primera hipoteca y anticresis de las Fincas, (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 alquiler 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.

Fiadores Solidarios: Las subsidiarias de Los Castillos Real Estate, Inc., a saber: Altos de Panamá Properties, S.A., Juan Díaz Properties, S.A., Chilibre Properties, S.A., Mañanitas Properties, S.A., West Mall Properties, S.A., y Herrera Properties, S.A.

Fecha de Vencimiento: Los Bonos serán emitidos con la fecha de vencimiento que determine la Junta Directiva del Emisor o cualquier Comité, Director, Dignatario o Ejecutivo del Emisor a quien ésta designe, la cual podrá variar de serie en serie, a opción del Emisor, siempre y cuando el vencimiento no sea por un plazo mayor a quince (15) años. La fecha de vencimiento de los Bonos será establecida en el suplemento de cada serie.

Tasa de Interés: Los Bonos devengarán una tasa de interés de LIBOR tres (3) meses más un margen aplicable de tres por ciento (3.00%) anual, sujeto a un mínimo de cuatro punto veinticinco por ciento (4.25%) anual, calculada en base a días calendario/360. La tasa máxima será de ocho punto cincuenta por ciento (8.50%) anual durante los primeros siete (7) años y de nueve por ciento (9.00%) anual de los años ocho (8) al quince (15). Esta Tasa será revisable trimestralmente.

Pago de Capital: El pago a capital de los Bonos se realizará mediante abonos mensuales en cada Día de Pago, que será definido en el suplemento de cada serie, y un (1) último pago por el monto requerido para cancelar el saldo insoluto de capital de los Bonos más intereses en la Fecha de Vencimiento.

Redención Anticipada: El Emisor podrá a su discreción redimir, total o parcialmente, los Bonos en forma anticipada, en cualquier Día de Pago (cada una, una "Fecha de Redención Anticipada") a partir del quinto (5) aniversario de la Fecha de la Oferta. Si los Bonos se redimen entre el quinto (5) y el décimo (10) aniversario se aplicará una comisión de tres punto cincuenta por ciento (3.50%) sobre el saldo insoluto de capital de los Bonos, y si se redimen entre el décimo (10) y el décimo tercer (13) aniversario se aplicará una comisión de dos por ciento (2%) sobre el saldo insoluto de capital de los Bonos.

Adicionalmente, se podrá hacer redenciones parciales extraordinarias a partir del quinto (5) aniversario al cien por ciento (100%) del saldo 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 seguros.

En los casos de redenciones parciales, la suma asignada para la redención no podrá ser menor de Un Millón de Dólares (US\$1,000,000.00) y el pago se deberá realizar a prorrata a todos los tenedores registrados de la emisión.

Casa de Valores y Puesto de Bolsa: Global Valores, S.A

Agente Fiduciario: Global Financial Funds Corporation

Suscriptor: Global Bank Corporation

Agente Administrativo: Global Bank Corporation

Agente de Pago, Registro y Transferencia: Global Bank Corporation

Leyes Aplicables: Leyes de la República de Panamá

Listado: Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

Custodio: Central Latinoamericana de Valores, S.A. ("LatinClear")

C. Información de Mercado

Listado bursátil: Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

Símbolo bursátil: LCAS

Precio de cierre al 31 de diciembre de 2011: 100%

Agente de Pago, Registro y Transferencia:

Bonos Corporativos vencimiento 17 de noviembre del 2023: Banco General, S.A.

Bonos Corporativos vencimiento 22 de diciembre del 2026: Global Bank Corporation

Casa de Valores y Puesto de Bolsa:

Bonos Corporativos vencimiento 17 de noviembre del 2023: BG Investment Co., Inc

Bonos Corporativos vencimiento 22 de diciembre del 2026: Global Valores, S.A.

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Ingresos Totales	4,768,989	3,741,700	3,185,450	2,694,550
Gastos Generales y Administrativos	619,382	477,314	379,917	385,064
Utilidad en Operaciones	4,149,607	3,264,386	2,805,533	2,309,486
Cambio Neto en Valor Razonable de Propiedades de Inversión	11,549,365	1,683,445	12,375,917	4,652,981
Costos Financieros	1,545,428	1,231,369	973,038	1,085,457
Utilidad Neta	12,588,590	3,348,164	12,436,498	5,044,600
Acciones Emitidas y en Circulación	1,000	1,000	1,000	1,000

BALANCE GENERAL	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Activos Circulantes	3,851,533	1,451,704	1,224,758	8,982,361
Propiedades de Inversión	97,168,265	66,377,641	64,694,196	44,092,773
Total de Activos	101,058,749	67,868,287	65,957,896	53,114,076
Pasivos Circulantes	7,312,100	1,296,094	1,394,589	1,268,128
Pasivos a Largo Plazo	43,221,307	28,651,043	29,958,046	29,661,912
Capital Social	3,205,000	3,155,000	3,155,000	3,155,000
Utilidades Retenidas	47,320,342	34,766,150	31,450,261	19,029,036
Total Patrimonio	50,525,342	37,921,150	34,605,261	22,184,036
RAZONES FINANCIERAS:				
Deuda Bancaria o Bonos / Patrimonio	0.72	0.59	0.68	1.10
Capital de Trabajo	-3,460.3	155,610	-169,831	7,714,233
Razón Corriente	0.53	1.12	0.88	7.08
Utilidad Operativa /Gastos Financieros	2.69	2.65	2.88	2.13

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros anuales del emisor, auditados por un Contador Público Autorizado independiente: Ver Adjunto.

IV PARTE

GOBIERNO CORPORATIVO ¹

De conformidad con las guías y principios dictados mediante Acuerdo No. 12 de 11 de noviembre de 2003, para la adopción de recomendaciones y procedimientos relativos al buen gobierno corporativo de las sociedades registradas, responda a las siguientes preguntas en la presentación que se incluye a continuación, sin perjuicio de las explicaciones adicionales que se estimen necesarias o convenientes. En caso de que la sociedad registrada se encuentre sujeta a otros regímenes especiales en la materia, elaborar al respecto.

Contenido mínimo	
1.	Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica No, pero como empresa familiar existe un protocolo que asegura los procedimientos de gobierno del negocio por parte de los miembros de la familia.
2.	Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:
	a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva. Sí
	b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario. No
	c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración. Sí
	d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos. Sí
	e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría. Sí

	f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones. Sí
	g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información. Sí
3.	Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido. No, pero existe uno a nivel del grupo económico.
Junta Directiva	
4.	Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:
	a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros. No
	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. Sí
	c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa. No, pero existe a nivel del grupo económico
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. No, pero existe a nivel del grupo económico
	e. Control razonable del riesgo. Sí
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa. Sí
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades. Sí
	h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). No aplica

	i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica. Sí
5.	Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales. Sí
Composición de la Junta Directiva	
6.	a. Número de Directores de la Sociedad Tres (3) Directores / Dignatarios
	b. Número de Directores Independientes de la Administración Ninguno
	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas Ninguno
Accionistas	
7.	Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:
	a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). Sí
	b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). Sí
	c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). Sí
	d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). Sí

	<p>e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No aplica</p>
	<p>f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No aplica</p>
Comités	
8.	<p>Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:</p> <p>a. Comité de Auditoría ; o su denominación equivalente</p> <p>No, pero existe a nivel de grupo económico</p>
	<p>b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente</p> <p>No</p>
	<p>c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente</p> <p>No</p>
	<p>d. Otros:</p>
9.	<p>En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte?</p> <p>a. Comité de Auditoría</p> <p>No aplica</p>
	<p>b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos.</p> <p>No aplica</p>
	<p>c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave.</p> <p>No aplica</p>
Conformación de los Comités	
10.	<p>Indique cómo están conformados los Comités de:</p> <p>a. Auditoría (número de miembros y cargo de quienes lo conforman, por ejemplo, 4 Directores -2 independientes- y el Tesorero).</p> <p>No aplica</p>
	<p>b. Cumplimiento y Administración de Riesgos</p>

No aplica
c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave.
No aplica

8 Adicionado por el Acuerdo No.12-2003 de 11 de noviembre de 2003

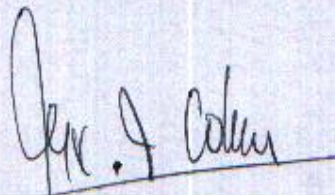
V PARTE² ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

Presente los Estados Financieros anuales, auditados por un Contador Público Autorizado de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, cuando aplique: No Aplica.

VI PARTE DIVULGACIÓN

Este informe de Actualización Anual estará disponible a los inversionistas y al público en general para ser consultado libremente en las páginas de internet de la Superintendencia del Mercado de Valores (www.conaval.gob.pa) y Bolsa de Valores de Panamá, S.A. (www.panabolsa.com).

FIRMA(S)



ALEX A. COHEN SOLIS
Representante Legal

² Adicionado por el Acuerdo No.8-2004 de 20 de diciembre de 2004



DECLARACION NOTARIAL JURADA.

En la Ciudad de Panamá, República de Panamá y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintiún (21) días del mes de marzo de dos mil doce (2012), ante mí, **JAIME EDUARDO GUILLÉN ANGUIZOLA**, Notario Público Cuarto del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número ocho-tres cinco nueve-tres siete cinco (8-359-375), comparecieron personalmente **ALEX COHEN SOLIS**, varón, panameño, mayor de edad, casado, comerciante, portador de la cédula de identidad personal número ocho-cuatro tres cero-cinco seis ocho (8-430-568), **ERIC COHEN SOLIS**, varón, panameño, mayor de edad, casado, comerciante, portador de la cédula de identidad personal número ocho- dos cero dos- ocho ocho cuatro (8-202-884) y **ROBERTO ZULETA HAWKINS**, varón, panameño, mayor de edad, casado, contador público autorizado, con cédula de identidad personal número tres- cuatro seis-dos uno cero (3-46-210). Presidente, Tesorero y Contador, respectivamente de la sociedad **LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.**, sociedad anónima inscrita a la ficha: cinco ocho seis dos seis cero (586260), Documento Redi número: uno dos dos cero cero siete seis (1220076) de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público de Panamá, todos con residencia en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, lo siguiente:-----

- a. Que cada uno de los firmantes han revisado el Estado Financiero Anual correspondiente a **LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.**-----
- b. Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.-----
- c. Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.**, para el período correspondiente del primero (1ro.) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil once (2011).-----
- d. Que los firmantes: -----

d.1 Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa.-----

d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.**, y sus subsidiarias consolidadas, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el período en el que los reportes han sido preparados.-d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos de **LOS CASTILLOS REAL**

ESTATE, INC., dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros.-----

d.4 Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.-----

e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de **LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.**, lo siguiente: -----

e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.**, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicando a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.-----

e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.**-----

f. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de **LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.**, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.-----

Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Comisión Nacional de Valores.-----

Leída como fue esta Escritura al compareciente en presencia de los testigos instrumentales **JORGE LUIS ESPINOSA**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho dos seis cero- nueve nueve cinco (8-260-995) y **ROBERTO DELGADO**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad número ocho- cuatro dos nueve- ocho dos cinco (8-429-825) ambos mayores de edad y vecinos de esta ciudad, personas a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, lo encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia por ante mí, el Notario que doy fe.-----

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL

REPUBLICA DE PANAMA
26.3.12 B/ 8.00

NOTARIA CUARTA DEL CIRCUITO DE PANAMA
POSTALIA 4151



Alex Cohen

ALEX COHEN SOLIS

Eric Cohen

ERIC COHEN SOLIS

Roberto Zuleta Hawkins

ROBERTO ZULETA HAWKINS

Jorge Luis Espinosa

JORGE LUIS ESPINOSA

Roberto Delgado

ROBERTO DELGADO

Jaime Eduardo Guillén Anguizola

Jaime Eduardo Guillén Anguizola
NOTARIO PUBLICO CUARTO



Los Castillos Real Estate, Inc. y sus Subsidiarias

**Informe y Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2011**

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Índice para los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2011

	Páginas
Informe de los Estados Financieros Consolidados	1 - 2
Estados Financieros Consolidados:	
Balance General Consolidado	3
Estado Consolidado de Resultados	4
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	5
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros Consolidados	7 - 31



Informe de los Auditores Independientes

A la Junta Directiva y Accionistas de
Los Castillos Real Estate, Inc.

Hemos auditado los estados financieros consolidados que se acompañan de Los Castillos Real Estate, Inc. y sus Subsidiarias (el Grupo), que comprenden el balance general consolidado al 31 de diciembre de 2011 y los estados consolidados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas más significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros Consolidados

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, y por el control interno que la Administración determine sea necesario para permitir la preparación y presentación razonable de estados financieros consolidados libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados basados en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Esas Normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados están libres de errores significativos.

Una auditoría incluye realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los importes y revelaciones en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores significativos en los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error. Al realizar estas evaluaciones de riesgo el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por parte de la entidad de los estados financieros consolidados, con el objeto de diseñar los procedimientos de auditoría que son apropiados de acuerdo a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría incluye además, evaluar lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones de contabilidad efectuadas por la Administración, así como evaluar la presentación de conjunto de los estados financieros consolidados.



A la Junta Directiva y Accionistas de
Los Castillos Real Estate, Inc.
Página 2

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Los Castillos Real Estate, Inc. y sus Subsidiarias al 31 de diciembre de 2011, y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Énfasis de Asunto

Tal como se menciona en la Nota 4 a los estados financieros consolidados, el Grupo mantiene saldos y transacciones importantes con compañías relacionadas. Nuestra opinión no es calificada por este asunto.

PricewaterhouseCoopers

30 de marzo de 2012
Panamá, República de Panamá

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Balance General Consolidado 31 de diciembre de 2011

	2011	2010
Activos		
Activos no circulantes		
Propiedades de inversión (Nota 5)	B/. 97,168,265	B/. 66,377,641
Otros activos	<u>38,942</u>	<u>38,942</u>
	<u>97,207,207</u>	<u>66,416,583</u>
Activos circulantes		
Efectivo	1,070,946	83,437
Depósitos en fideicomiso (Nota 7)	1,399,452	930,007
Cuentas por cobrar - otras (Nota 8)	408,949	369,371
Adelantos a compra de activos y construcción en proceso	900,015	-
Gastos e impuestos pagados por anticipado	<u>72,180</u>	<u>68,889</u>
Total de activos circulantes	<u>3,851,542</u>	<u>1,451,704</u>
Total de activos	<u>B/. 101,058,749</u>	<u>B/. 67,868,287</u>
Patrimonio de los Accionistas y Pasivos		
Patrimonio de los accionistas		
Capital social (Nota 9)	B/. 3,205,000	B/. 3,155,000
Utilidades no distribuidas	47,419,023	34,830,433
Impuesto complementario	<u>(98,681)</u>	<u>(64,283)</u>
Total de patrimonio de los accionistas	<u>50,525,342</u>	<u>37,921,150</u>
Compromisos y contingencias (Notas 7 y 10)		
Pasivos		
Pasivos a largo plazo		
Bonos por pagar a largo plazo, excluyendo porción circulante (Nota 7)	29,559,445	21,095,204
Cuentas por pagar - compañías relacionadas (Nota 4)	7,918,636	2,738,198
Cuentas por pagar - accionistas (Nota 4)	-	250,000
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 11)	<u>5,743,226</u>	<u>4,567,641</u>
Total de pasivos a largo plazo	<u>43,221,307</u>	<u>28,651,043</u>
Pasivos circulantes		
Préstamo bancario por pagar (Nota 6)	5,200,000	-
Porción circulante de bonos por pagar (Nota 7)	1,622,440	1,195,535
Gastos e impuestos acumulados por pagar	<u>489,660</u>	<u>100,559</u>
Total de pasivos circulantes	<u>7,312,100</u>	<u>1,296,094</u>
Total de pasivos	<u>50,533,407</u>	<u>29,947,137</u>
Total de patrimonio de los accionistas y pasivos	<u>B/. 101,058,749</u>	<u>B/. 67,868,287</u>

Las notas en las páginas 7 a 31 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 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2011

	2011	2010
Ingresos		
Alquileres (Nota 4)	<u>B/. 4,768,989</u>	<u>B/. 3,741,700</u>
Gastos Generales y Administrativos		
Gastos de alquiler (Nota 10)	223,459	223,459
Honorarios profesionales	94,186	28,434
Impuestos	131,723	84,479
Seguros	76,301	66,819
Otros gastos	<u>93,713</u>	<u>74,123</u>
Total de gastos generales y administrativos	<u>619,382</u>	<u>477,314</u>
Utilidad en operaciones	<u>4,149,607</u>	<u>3,264,386</u>
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión (Nota 5)	<u>11,549,365</u>	<u>1,683,445</u>
Otros ingresos	<u>52,329</u>	<u>369,830</u>
Costos financieros, neto	<u>1,545,419</u>	<u>1,231,369</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	14,205,882	4,086,292
Impuesto sobre la renta (Nota 11)	(441,707)	(316,657)
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 11)	<u>(1,175,585)</u>	<u>(421,471)</u>
Utilidad neta	<u>B/. 12,588,590</u>	<u>B/. 3,348,164</u>

Las notas en las páginas 7 a 31 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 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2011

	<u>Capital Social</u>	<u>Utilidades No Distribuidas</u>	<u>Impuesto Complementario</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2009	B/. 3,155,000	B/. 31,482,269	B/. (32,008)	B/. 34,605,261
Utilidad neta	-	3,348,164	-	3,348,164
Impuesto complementario	-	-	(32,275)	(32,275)
Saldo al 31 de diciembre de 2010	3,155,000	34,830,433	(64,283)	37,921,150
Capital adicional pagado	50,000	-	-	50,000
Utilidad neta	-	12,588,590	-	12,588,590
Impuesto complementario	-	-	(34,398)	(34,398)
Saldo al 31 de diciembre de 2011	<u>B/. 3,205,000</u>	<u>B/. 47,419,023</u>	<u>B/. (98,681)</u>	<u>B/. 50,525,342</u>

Las notas en las páginas 7 a 31 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo Por el año terminado el 31 de diciembre de 2011

	2011	2010
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Utilidad neta	B/. 14,205,882	B/. 4,086,292
Ajustes para conciliar la utilidad antes de impuesto sobre la renta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión	(11,549,365)	(1,683,445)
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	5,180,438	2,794
Cuentas por cobrar - otras	(39,578)	(328,488)
Gastos e impuestos pagados por anticipado	(3,291)	(50,797)
Gastos e impuestos acumulados por pagar	(10,846)	(134,937)
Impuesto sobre la renta pagado	<u>(41,760)</u>	<u>(346,299)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>7,741,480</u>	<u>1,545,120</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Adquisición de propiedades de inversión	(19,241,259)	-
Adelantos a compra de activos y construcción en proceso	<u>(900,015)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(20,141,274)</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Financiamientos recibidos	13,582,400	-
Abono a préstamos bancarios	(8,382,400)	-
Producto de la emisión de bonos	10,500,000	-
Amortización de bonos	(1,608,854)	(1,129,452)
Capital adicional pagado	50,000	-
Pagos a cuentas de accionistas	(250,000)	(535,732)
Pago de impuesto complementario	<u>(34,398)</u>	<u>(32,275)</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento	<u>13,856,748</u>	<u>(1,697,459)</u>
Aumento (disminución) neta en el efectivo y depósitos en fideicomiso	1,456,954	(152,339)
Efectivo y depósitos en fideicomiso al inicio del año	<u>1,013,444</u>	<u>1,165,783</u>
Efectivo y depósitos en fideicomiso al final del año	<u>B/. 2,470,398</u>	<u>B/. 1,013,444</u>

Las notas en las páginas 7 a 31 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2011

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 del 5 de octubre de 2007. La sociedad posee el 100% de las subsidiarias descritas a continuación:

Subsidiaria	Porcentaje de Participación	Ubicación del Local Comercial / Terreno
Corporación Los Castillos, S. A.	100%	Centro Comercial Doit Center el Dorado
Los Pueblos Properties, S. A.	100%	Centro Comercial Los Pueblos
Los Andes Properties, S. A.	100%	Centro Comercial Los Andes
Inversiones Europanamericana, S. A.	100%	Área Comercial de Zona Libre
Chiriquí Properties, S. A.	100%	Centro Comercial Plaza Terronal en David
Veraguas Properties, S. A.	100%	Centro Comercial Plaza Banconal en Santiago
France Field Properties, S. A.	100%	Área Comercial de Zona Libre
Zona Libre Properties, S. A.	100%	Área Comercial de Zona Libre
Doce de Octubre Properties, S. A.	100%	Centro Comercial Plaza La Hispanidad
Villa Lucre Properties, S. A.	100%	Centro Comercial Villa Lucre
San Antonio Properties, S. A.	100%	Centro Comercial Los Pueblos Albrook
Juan Díaz Properties, S. A.	100%	Centro Comercial Los Pueblos Juan Díaz
Altos de Panamá, S. A.	100%	Centro Comercial Centennial Mall
West Mall Properties, S. A.	100%	Centro Comercial West Land Mall en Arraiján
Herrera Properties, S. A.	100%	Centro Comercial Plaza Doit Center en Chitré
Chilibre Properties, S. A.	100%	Centro de Distribución o Bodega en Chilibre
Mañanitas Properties, S. A.	100%	Centro Comercial 2412 en Tocumen

En la actualidad el Grupo está en el proceso de adquirir dos (2) de los locales arriba señalados, a saber: Centro Comercial West Land Mall en Arraiján y Centro Comercial 2412 en Tocumen.

La dirección de la Compañía es Calle Miguel Brostella, Boulevard El Dorado, Edificio Do it Center.

La emisión de estos estados financieros consolidados ha sido autorizada por la Administración del Grupo el 30 de marzo de 2012.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2011

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), sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión.

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones de contabilidad críticas. También requiere que la Administración use su juicio en el proceso de la aplicación de las políticas de contabilidad del Grupo.

(a) Normas nuevas y enmiendas adoptadas por el Grupo

No hay NIIFs o interpretaciones que sean efectivas por primera vez para los estados financieros que inician a partir del 1 de enero de 2011 que pudieran tener un impacto material en el Grupo.

(b) Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas pero no efectivas para los estados financieros que inician el 1 de enero de 2011 y no adoptadas anticipadamente

La NIIF 9, Instrumentos financieros, se refiere a la clasificación, medición y reconocimiento de los activos financieros y pasivos financieros. La NIIF 9 fue emitida en noviembre de 2009 y octubre de 2010. Reemplaza las partes de la NIC 39 que se relacionan con la clasificación y medición de activos financieros. La NIIF 9 requiere que los activos financieros se clasifiquen en dos categorías: los que se miden a valor razonable y los que miden a costo amortizado. La determinación se realiza en el reconocimiento inicial. La clasificación depende del modelo de negocio de la entidad para administrar sus instrumentos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales del instrumento. Para los pasivos financieros, la norma conserva la mayoría de los requisitos de la NIC 39. El principal cambio es que, en los casos en que se toma la opción del valor razonable de los pasivos financieros, la parte de un cambio en el valor razonable debido al propio riesgo de crédito de la entidad, es registrado en el estado de utilidad integral en lugar del estado de resultados, a menos que esto origine un desajuste de contabilidad. El Grupo aún está evaluando el impacto completo de la NIIF 9 y tiene la intención de adoptar la NIIF 9 a más tardar el período de contabilidad que inicia a partir del 1 de enero de 2015.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2011

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

Base de Preparación (continuación)

(b) *Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas pero no efectivas para los estados financieros que inician el 1 de enero de 2011 y no adoptadas anticipadamente (continuación)*

La NIIF 10, Estados financieros consolidados, crea en los principios existentes el concepto de control como el factor determinante para decidir si una entidad debe ser incluida en los estados financieros consolidados de la compañía matriz. La norma proporciona orientación adicional para ayudar en la determinación del control donde sea difícil su evaluación. El Grupo aún está evaluando el impacto completo de la NIIF 10 y tiene la intención de adoptar la NIIF 10 a más tardar el período de contabilidad que inicia a partir del 1 de enero de 2013.

La NIIF 12, Revelaciones de participaciones en otras entidades, incluye los requerimientos de divulgación para todas las formas de participaciones en otras entidades, incluyendo acuerdos conjuntos, asociadas, vehículos de propósito especial y otros vehículos fuera del balance general. El Grupo aún está evaluando el impacto completo de la NIIF 12 y tiene la intención de adoptar la NIIF 12 a más tardar el período de contabilidad que inicia a partir del 1 de enero de 2013.

La NIIF 13, Medición del valor razonable, tiene como objetivo mejorar la consistencia y reducir la complejidad al proporcionar una definición precisa del valor razonable y una sola fuente de medición del valor razonable y los requisitos de divulgación para su uso en las NIIF. Los requisitos, que están en gran medida alineados entre las NIIFs y los PCGA de Estados Unidos de América, no extienden el uso de la contabilidad a valor razonable pero proporcionan orientación sobre la forma en que debe aplicarse donde su uso ya es requerido o permitido por otras normas dentro de las NIIF o los PCGA de Estados Unidos de América. El Grupo está aún evaluando el impacto completo de la NIIF 13 y tiene la intención de adoptar la NIIF 13 a más tardar el período de contabilidad que inicia a partir del 1 de enero de 2012.

No existen otras NIIFs o interpretaciones que aún no sean efectivas que se espera tengan un impacto material sobre el Grupo.

Consolidación

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales la Compañía 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 la Compañía controla otra entidad. Las subsidiarias se consolidan totalmente desde la fecha en que el control es transferido al Compañía. Ellas se dejan de consolidar desde la fecha en que cesa el control.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2011

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

Consolidación (continuación)

El método de contabilidad de compra es usado para registrar la adquisición de subsidiarias por parte de la Compañía. 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 de la Compañía 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 consolidado de resultados.

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

Información de Segmentos

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

Propiedades de Inversión

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

Deterioro del Valor de los Activos

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2011

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

Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar se presentan a su valor razonable menos cualquier pérdida por deterioro.

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.

Préstamos Bancarios por Pagar

Todos los préstamos y deudas son inicialmente reconocidos al costo, siendo su valor razonable la contraprestación recibida.

Después del reconocimiento inicial, todos los préstamos y deudas que generan interés, incluyendo pasivos mantenidos para negociarlos, son subsecuentemente valorados al costo amortizado. El costo amortizado es calculado tomando en consideración cualquier descuento o prima en la fecha de liquidación.

Financiamientos (Préstamos 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 circulantes o a largo plazo dependiendo del plazo de los mismos.

Capital Social

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

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.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2011

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

Impuesto sobre la Renta (continuación)

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 vigente de 25% en el 2011 y 27.5% en el 2010 sobre la renta neta gravable del período, y 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 ingreso, sobre la base de línea recta durante el plazo 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.

Costos Financieros

Los costos financieros comprenden los intereses sobre financiamientos, los cuales se reconocen como gasto cuando se incurren, excepto los relacionados con la construcción de una propiedad.

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 (US\$), unidad monetaria de los Estados Unidos de América y es de libre cambio en la República de Panamá.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2011

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 riesgos, 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 el financiamiento a largo plazo a tasas de interés variables 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

El Grupo está expuesto 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 31 de diciembre de 2011

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.

Asimismo, la Administración realiza proyecciones de liquidez del Grupo sobre una base anual, mediante flujos de efectivo proyectados. El flujo de efectivo proyectado del año 2012 se muestra a continuación:

Saldo inicial de efectivo	B/.	1,070,946
Flujos provenientes de las operaciones		4,765,085
Flujos utilizados en las operaciones		(2,227,309)
Flujos utilizados en inversiones de capital		(8,685,075)
Flujos provenientes de financiamientos		12,534,100
Flujos utilizados en pagos de deudas		<u>(6,874,300)</u>
Saldo final de efectivo	B/.	<u>583,447</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2011

3. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Riesgo de Liquidez (continuación)

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

	Menos de 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años
31 de diciembre de 2011			
Préstamos bancarios por pagar	B/. 5,200,000	B/. -	B/. -
Bonos por pagar	1,622,440	16,460,510	23,301,184
Cuentas por pagar - relacionadas	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,918,636</u>
	<u>B/. 6,822,440</u>	<u>B/. 16,460,510</u>	<u>B/. 31,219,820</u>
31 de diciembre de 2010			
Bonos por pagar	B/. 1,195,535	B/. 11,806,424	B/. 16,686,006
Cuentas por pagar - relacionadas	-	-	2,738,198
Cuentas por pagar - accionistas	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>250,000</u>
	<u>B/. 1,195,535</u>	<u>B/. 11,806,424</u>	<u>B/. 19,674,204</u>

Administración de Riesgo de Capital

Los objetivos del Grupo cuando administra su capital es garantizar su capacidad 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 bonos por pagar que se muestran en el balance general consolidado menos el efectivo y depósitos en fideicomiso. El total del capital está determinado como el total del patrimonio, más la deuda neta.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2011

3. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

A continuación se muestra la razón de apalancamiento:

	2011	2010
Total de préstamos y bonos por pagar	B/. 36,381,885	B/. 22,290,739
Menos: Efectivo y depósitos en fideicomiso	<u>(2,470,398)</u>	<u>(1,013,444)</u>
Deuda neta	33,911,487	21,277,295
Total de patrimonio	<u>50,525,342</u>	<u>37,921,150</u>
Total de capital	<u>B/. 84,436,829</u>	<u>B/. 59,198,445</u>
Índice de apalancamiento	<u>40%</u>	<u>36%</u>

La razón de apalancamiento al 31 de diciembre de 2011 se incrementa con respecto a diciembre de 2010, debido a un aumento de la deuda neta.

4. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

El Grupo realiza 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:

	2011	2010
<i>Cuentas por Pagar - Relacionadas</i>		
Fondos Consolidados, S. A.	B/. 7,918,636	B/. 2,735,404
Ace Internacional Hardware Corp.	<u>-</u>	<u>2,794</u>
	<u>B/. 7,918,636</u>	<u>B/. 2,738,198</u>
<i>Cuentas por Pagar - Accionistas</i>	<u>B/. -</u>	<u>B/. 250,000</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2011

4. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas (Continuación)

	2011	2010
<i>Ingreso por Alquileres</i>		
Ace International Hardware Corp.	B/. 4,569,239	B/. 3,544,950
W.L.L.A., Corp.	<u>199,750</u>	<u>196,750</u>
	<u>B/. 4,768,989</u>	<u>B/. 3,741,700</u>

5. Propiedades de Inversión

El movimiento de las propiedades de inversión se detalla como sigue:

	2011	2010
Saldo al inicio del año	B/. 66,377,641	B/. 64,694,196
Adquisiciones	19,241,259	-
Cambio en el valor razonable	<u>11,549,365</u>	<u>1,683,445</u>
Saldo al final del periodo	<u>B/. 97,168,265</u>	<u>B/. 66,377,641</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 el cambio en el valor razonable se reconoce como un ingreso en el estado consolidado 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.

Durante el año 2011, el Grupo adquirió las siguientes propiedades para alquiler: Centro Comercial Centennial Mall, Centro Comercial Los Pueblos en Juan Díaz, Plaza Doit Center en Chitré y Centro de Distribución o Bodega en Chilibre. Adicionalmente, el Grupo está en el proceso de adquirir dos (2) nuevos locales ubicados en: Centro Comercial West Land Mall en Arraiján y Centro Comercial 2412 en Tocumen.

La compra del local en el Centro Comercial Centennial Mall se realizó a precio de costo a Inmobiliaria Mumbai, S. A., debido a la relación o participación que tienen los accionistas de Los Castillos Real Estate, Inc. en dicha sociedad.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2011

6. Préstamo Bancario por Pagar

El préstamo bancario por pagar se detalla así:

	2011	2010
<i>Global Bank Corporation</i>		
Préstamo interino aprobado por B/.5,200,000 para financiar adquisición de centro de distribución o bodega en Chilibre, a una tasa de interés de LIBOR tres (3) meses más un margen aplicable de tres por ciento (3%) y una tasa mínima de 4.25%, y con vencimiento en un (1) año a partir de su desembolso.	<u>B/. 5,200,000</u>	<u>B/. -</u>

7. Bonos por Pagar

Los Castillos Real Estate, Inc. ha realizado dos (2) emisiones públicas de Bonos Corporativos. El detalle de las emisiones es el siguiente:

	2011	2010
<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 B/.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 intereses a 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 de los Bonos se presenta neto de los costos de la emisión. Saldos que pasan...	<u>B/. 21,120,415</u>	<u>B/. 22,290,739</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2011

7. Bonos por Pagar (Continuación)

	2011	2010
Saldos que vienen...	B/. 21,120,415	B/. 22,290,739
<i><u>Los Castillos Real Estate, Inc.</u></i>		
<i>Emisión Pública de Bonos Corporativos</i>		
Oferta pública de Bonos Corporativos Serie A por un valor nominal de hasta B/.10,500,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Los Bonos fueron ofrecidos a partir del 22 de diciembre de 2011 y su vencimiento será el 22 de diciembre de 2026. Los Bonos devengan intereses a una tasa de interés de LIBOR 3 meses + 3% anual revisable trimestralmente, mínimo 4.25% 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 Global Financial Funds, a favor de los Tenedores Registrados de los Bonos. El saldo de los Bonos se presenta neto de los costos de la emisión		
	<u>10,061,470</u>	<u>-</u>
	31,181,885	22,290,739
Menos: Porción circulante	<u>1,622,440</u>	<u>1,195,535</u>
Bonos por pagar a largo plazo	<u>B/. 29,559,445</u>	<u>B/. 21,095,204</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2011

7. Bonos por Pagar (Continuación)

Oferta Pública de Bonos Corporativos – noviembre 2008

Los Castillos Real Estate, Inc. realizó una Oferta Pública de Bonos Corporativos, aprobada por la Comisión Nacional de Valores (actualmente Superintendencia del Mercado de Valores) a través de la Resolución No. CNV-353-08 del 7 de noviembre de 2008, modificada por la Resolución No. CNV-109-09 del 21 de abril de 2009, por un valor nominal total de hasta B/.25,000,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones en denominaciones de B/.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 31 de diciembre de 2011

7. Bonos por Pagar (Continuación)

Oferta Pública de Bonos Corporativos – diciembre 2011

El 5 de enero de 2011, Los Castillos Real Estate, Inc. envió solicitud al Banco General, S. A., para exceptuar al Emisor de la obligación establecida en el Prospecto Informativo en la Sección III (A), 11 (c) Obligaciones Financieras, que dice “Limitar las Inversiones de Capital a mejoras realizadas a la propiedad y por un monto máximo igual a la suma del Flujo de Caja Libre luego de cubrir los pagos según el orden descrito en la cascada de pagos de la Cuenta de Concentración o mediante aportes de capital de los accionistas”.

El 7 de enero de 2011, dicha solicitud fue enviada y notificada por el Agente Administrativo, Banco General, S. A., a los Tenedores Registrados de los Bonos.

El 4 de febrero de 2011, el Emisor fue notificado por el Agente Administrativo, Banco General, S. A., que la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos aprobó la solicitud de exceptuar la obligación de limitar las Inversiones de Capital para la compra de locales comerciales y terrenos para local comercial y bodega, como sigue:

Ubicación del Local Comercial / Terreno	Área aproximada (mt2)	Precio de Venta
Centro Comercial Centennial Mall	3,238.75	B/. 4,858,125
Centro Comercial Los Pueblos Juan Díaz	4,672.00	B/. 5,300,000
Centro Comercial Westland Mall, Arraiján	3,000.05	B/. 4,500,075
Centro Comercial 2412, Tocumen	3,000.00	B/. 4,185,000
Terreno y Local Comercial Chitré, Herrera	3,000.00	B/. 3,500,000
Terreno y Bodega Chillibre, Transistmica	15,000.00	B/. 6,500,000
		<u>B/. 28,843,200</u>

El 7 de julio de 2011 se presentó una solicitud de registro de una emisión pública de bonos corporativos hasta por la cantidad de B/.23,000,000 a la Comisión Nacional de Valores (actualmente Superintendencia del Mercado de Valores), cuyos fondos serán utilizados para el refinanciamiento de préstamos interinos, financiamiento para la adquisición de las propiedades señaladas en el cuadro de arriba y capital de trabajo. Dicha solicitud fue aprobada a través de Resolución CNV No.429-11 de fecha 13 de diciembre de 2011.

Los Castillos Real Estate, Inc. realizó una segunda Oferta Pública de Bonos Corporativos, aprobada por la Comisión Nacional de Valores (actualmente Superintendencia del Mercado de Valores) a través de la Resolución No. CNV-429-08 del 13 de diciembre de 2011, por un valor nominal total de hasta B/.23,000,000, emitidos en forma nominativa, registrada y sin cupones en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Los Bonos podrán ser emitidos en series, cuyos montos serán determinados según las necesidades de Los Castillos Real Estate, Inc. y la demanda del mercado. Los Bonos podrán ser emitidos con la fecha de vencimiento que determine Los Castillos Real Estate, Inc., la cual podrá variar de serie en serie siempre y cuando el vencimiento no sea por un plazo mayor a quince (15) años.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2011

7. Bonos por Pagar (Continuación)

Oferta Pública de Bonos Corporativos – diciembre 2011 (continuación)

Los Bonos devengarán una tasa de interés de LIBOR tres (3) meses más un margen aplicable de tres por ciento (3%) anual, sujeto a un mínimo de cuatro punto veinticinco por ciento (4.25%) anual y máximos de ocho punto cincuenta por ciento (8.50%) anual, los primeros siete (7) años y nueve por ciento (9%) anual, del año (8) al (15) quince, que será revisable trimestralmente cada año hasta su fecha de vencimiento. Los intereses sobre los Bonos serán pagaderos mensualmente en las fechas que serán definidas en el suplemento de cada serie, hasta su fecha de vencimiento. El pago a capital de los Bonos se realizará mediante abonos mensuales y un último pago por el monto requerido para cancelar el saldo insoluto de capital de los Bonos en las fechas y montos que serán definidos en el suplemento de cada serie, hasta su fecha de vencimiento. Los Castillos Real Estate, Inc. notificará a la Comisión Nacional de Valores (actualmente Superintendencia del Mercado de Valores) la fecha de oferta, monto, plazo, tasa de interés y vencimiento de cada una de las series a emitir, no menos de tres (3) días hábiles antes de la emisión de cada serie, mediante un suplemento al Prospecto Informativo. Los Bonos podrán, ser redimidos anticipadamente a opción de Los Castillos Real Estate, Inc., total o parcialmente, cumplidos los cinco (5) años de la fecha de la emisión, tal y como se describe en el Capítulo III, Sección A, Numeral 9 del Prospecto Informativo.

Los Bonos están respaldados por el crédito general de Los Castillos Real Estate, Inc. y garantizados por un fideicomiso de garantía con Global Financial Funds, Corp. a favor de los tenedores registrados de los Bonos, tal y como se describe en el Capítulo III, Sección G del Prospecto Informativo.

8. Cuentas por Cobrar - Otras

Las cuentas por cobrar – otras están conformadas de la siguiente forma:

	2011	2010
Administración Zona Libre de Colón	B/. 344,517	B/. 363,859
Otras	<u>64,432</u>	<u>5,512</u>
	<u>B/. 408,949</u>	<u>B/. 369,371</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2011

8. Cuentas por Cobrar – Otras (Continuación)

Con fecha 3 de agosto de 2010, la Administración de la Zona Libre de Colón suscribió con la subsidiaria Inversiones Europanamericanas, S. A., el Convenio de Reconocimiento de Inversión N° 101, conocido como Lease-Back, mediante el cual nuestra subsidiaria cede todos los derechos de propiedad sobre los rellenos e infraestructuras públicas realizadas sobre el lote de terreno según lo establecido en el Contrato de Arrendamiento de Lote N° 481, y la Zona Libre de Colón le reconoce un crédito por B/.660,730, el cual no podrá ser cedido ni traspasado en forma alguna sin el consentimiento escrito de la Zona Libre de Colón. La cancelación de este crédito será mediante compensación contra el canon de arrendamiento mensual a pagar de acuerdo al Contrato de Arrendamiento antes mencionado; dicha compensación se inició en diciembre de 2010. En el momento del reconocimiento inicial del crédito por la Zona Libre de Colón, el valor presente de dicho crédito era de B/.365,403.

9. Capital Social

El capital social está conformado de la siguiente forma:

	2011	2010
<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>3,195,000</u>	<u>3,145,000</u>
	<u>B/. 3,205,000</u>	<u>B/. 3,155,000</u>

10. 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 de lote 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 comercial 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 mensual vigente de B/.0.80 el mt².

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2011

10. Compromisos y Contingencias (Continuación)

A continuación se detallan dichos contratos:

Subsidiaria	Lote Nº	Vencimiento del Contrato	Área en mt ²	Arrendamiento Anual
Inversiones Europanamericanas, S. A.	481	Sep. 2014	14,220.34	B/. 136,515
France Field Properties, S. A.	940	Junio 2028	5,397.50	51,816
Zona Libre Properties, S. A.	939	Junio 2028	5,659.19	<u>35,128</u>
				<u>B/. 223,459</u>

Los valores aproximados de los alquileres para los años 2012 al 2016 son de B/.223,459 por cada uno de los años.

A través de la Resolución No. JD-03-2009 del 27 de agosto de 2009, publicada en la Gaceta Oficial No.26358, la Junta Directiva de la Zona Libre de Colón aprobó modificar el párrafo 2 de la Resolución No. JD-001-2006 del 2 de junio de 2006, publicada en la Gaceta Oficial No.25566, aumentando la tarifa mensual para el arrendamiento de lotes, en el área comercial de France Field, de B/.0.60 a B/.0.80 el mt² a partir de octubre del 2009.

11. Impuesto sobre la Renta

De acuerdo a las regulaciones fiscales vigentes, 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 2011.

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2011

11. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

El movimiento del impuesto sobre la renta diferido pasivo se presenta a continuación:

	2011	2010
Saldo al inicio del año	B/. 4,567,641	B/. 4,146,170
Valor razonable de propiedades de inversión	1,154,936	204,884
Depreciación fiscal de propiedades de inversión	<u>20,649</u>	<u>216,587</u>
Saldo al final del año	<u>B/. 5,743,226</u>	<u>B/. 4,567,641</u>

La composición del impuesto sobre la renta diferido pasivo se presenta a continuación:

	2011	2010
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	B/. 4,408,734	B/. 3,253,798
Depreciación acumulada fiscal de propiedades de inversión	<u>1,334,492</u>	<u>1,313,843</u>
Saldo al final del año	<u>B/. 5,743,226</u>	<u>B/. 4,567,641</u>

La conciliación entre la utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta y la utilidad gravable es la siguiente:

	2011	2010
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta	B/. 14,205,882	B/. 4,086,292
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	(11,549,365)	(1,683,445)
Depreciación fiscal de las propiedades	(892,851)	(787,585)
Pérdida de subsidiarias	9,100	-
Otros	<u>(5,938)</u>	<u>(463,782)</u>
Utilidad gravable según método tradicional	<u>B/. 1,766,828</u>	<u>B/. 1,151,480</u>
Tasa vigente de impuesto sobre la renta	<u>25%</u>	<u>27.5%</u>
Impuesto sobre la renta según método tradicional	<u>B/. 441,707</u>	<u>B/. 316,657</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2011

12. Información Financiera Consolidada

La consolidación del balance general al 31 de diciembre de 2011 se detalla a continuación:

	Consolidado	Ajustes y Eliminaciones	Total	Los Castillos, Real State	Corporación Los Castillos, S. A.	Los Pechos Properties, S. A.	Los Andes Properties, S. A.	Inversiones Europeas, S. A.	Chiriquí Properties, S. A.	Veraguas Properties, S. A.
Activos										
Activos no circulantes										
Propiedad de inversión	B/ 97,168,265	B/ (3,195,000)	B/ 93,973,265	B/ 3,195,000	B/ 15,382,229	B/ 4,332,705	B/ 4,592,173	B/ 9,273,642	B/ 5,025,995	B/ 2,862,952
Inversiones en subsidiarias	-	-	38,942	-	-	-	-	10,705	-	-
Otros activos	38,942	-	38,942	-	-	-	-	-	-	-
Activos circulantes										
Efectivo	1,070,946	-	1,070,946	148,711	-	-	-	-	-	-
Depósitos en Fideicomiso	1,399,452	-	1,399,452	1,399,452	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - otras	408,949	(30,379,344)	30,988,299	30,643,776	-	-	-	344,317	-	-
Adelantos a compras de activos y consumación en proceso	900,015	-	900,015	-	-	-	-	-	-	-
Cargos e impuestos pagados por adelantado	72,180	(707,971)	780,151	-	65,505	20,040	19,840	46,594	22,409	16,611
Total de activos circulantes	3,851,542	(31,287,315)	35,128,857	32,191,939	65,505	20,040	19,840	391,111	22,409	16,611
Total de activos	B/ 101,058,749	B/ (34,482,315)	B/ 135,541,064	B/ 35,386,979	B/ 15,447,734	B/ 4,352,745	B/ 4,612,013	B/ 9,675,458	B/ 5,046,404	B/ 2,879,563
Patrimonio de los Accionistas y Pasivos										
Patrimonio de los accionistas										
Capital social	B/ 3,205,000	B/ (3,195,000)	B/ 6,400,000	B/ 3,205,000	B/ 2,500,000	B/ 10,000	B/ 10,000	B/ 500,000	B/ 65,000	B/ 10,000
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)	47,419,023	-	47,419,023	212,362	9,398,058	2,431,619	3,216,399	6,280,324	2,697,516	1,552,069
Impuesto complementario	(98,681)	-	(98,681)	-	(19,413)	(11,912)	(15,145)	(21,509)	(11,760)	(2,493)
Total de patrimonio de los accionistas	50,525,342	(3,195,000)	53,720,342	3,417,362	11,878,645	2,429,707	3,211,254	6,758,815	2,750,756	1,559,576
Pasivos										
Pasivos largo plazo										
Bonos por pagar a largo plazo, excluyendo garantía circulante	29,559,445	(665,877)	30,225,322	30,225,322	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	7,918,636	(30,579,344)	38,497,980	-	2,015,560	1,568,589	1,117,965	2,113,377	1,982,762	1,127,756
Cuentas por pagar - accionistas	-	-	-	-	1,499,513	312,104	249,762	750,090	278,421	181,570
Impuesto sobre la renta diferido	5,743,226	-	5,743,226	-	1,499,513	1,880,593	1,367,727	2,860,467	2,261,183	1,300,326
Total de pasivos a largo plazo	43,221,307	(31,245,221)	74,466,528	30,225,322	3,515,073	3,762,206	2,736,454	5,774,954	4,521,366	2,609,652
Pasivos circulantes										
Prestamos bancarios por pagar	5,200,000	-	5,200,000	-	-	-	-	-	-	-
Porción circulante de bonos por pagar	1,622,440	(42,094)	1,664,534	1,664,534	-	42,445	33,032	51,176	34,465	10,661
Cargos e impuestos acumulados por pagar	489,660	-	489,660	59,721	54,016	42,445	33,032	51,176	34,465	10,661
Total de pasivos circulantes	7,312,100	(42,094)	7,354,194	1,724,255	54,016	42,445	33,032	51,176	34,465	10,661
Total de pasivos	50,533,407	(31,287,315)	81,820,722	31,949,577	3,569,089	1,923,038	1,400,789	2,916,643	2,295,648	1,319,987
Total de patrimonio de los accionistas y pasivos	B/ 101,058,749	B/ (34,482,315)	B/ 135,541,064	B/ 35,386,979	B/ 15,447,734	B/ 4,352,745	B/ 4,612,013	B/ 9,675,458	B/ 5,046,404	B/ 2,879,563

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2011

12. Información Financiera Consolidada (Continuación)

	France Field Properties, S. A.	Zona Libre Properties, S. A.	Doce de Octubre Properties, S. A.	Villa Lacre Properties, S. A.	Sun Antonio Properties, S. A.	Juan Diaz Properties, S. A.	Alto de Puanamí S. A.	West Mall Properties S. A.	Herrera Properties S. A.	Chillibe Properties S. A.	Manzanitas Properties S. A.
Activos											
Activos no circulantes											
Propiedades de inversión	B/ 1,453,918	D/ 2,162,500	B/ 3,365,030	B/ 6,306,797	D/ 13,063,608	B/ 8,546,933	B/ 6,631,412	D/ -	B/ 3,491,161	B/ 10,779,190	B/ -
Inversiones en subsidiarias											
Otros activos	16,224	12,013	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos circulantes											
Efectivo	-	-	-	-	-	395,995	166,536	-	-	159,704	-
Depósitos en fiduciarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - otras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Adelantos a compras de activos y construcción en proceso	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado	14,961	18,524	13,796	26,078	30,499	118,242	82,741	900,015	74,159	77,582	54,466
Total de activos circulantes	14,961	18,524	13,796	26,078	30,499	714,237	349,277	58,104	74,159	237,286	54,466
Total de activos	B/ 1,485,103	D/ 2,193,037	B/ 3,298,826	B/ 6,332,875	B/ 13,094,107	B/ 9,261,190	B/ 6,880,689	B/ 958,119	B/ 3,565,320	B/ 11,016,476	B/ 54,466
Patrimonio de los Accionistas y Pasivos											
Patrimonio de los accionistas											
Capital social	B/ 10,000	B/ 10,000	B/ 10,000	B/ 10,000	B/ 10,000	B/ 10,000	D/ 10,000	B/ 10,000	B/ 10,000	B/ 10,000	B/ -
Utilidades no distribuidas (deficit acumulado)	450,139	888,862	395,666	2,300,653	8,061,053	3,068,534	2,498,519	(2,859)	871,591	3,080,536	(2,018)
Impuesto complementario	(1,017)	(3,536)	(6,973)	(971)	(1,952)	-	-	-	-	-	-
Total de patrimonio de los accionistas	457,122	885,326	398,693	2,309,682	8,069,101	3,078,534	2,508,519	7,141	881,591	3,090,536	(2,018)
Pasivos											
Pasivos largo plazo											
Bonos por pagar a largo plazo, excluyendo porción circulante	966,743	1,183,135	2,799,808	3,740,833	4,077,678	5,806,570	4,074,033	950,978	2,583,694	2,332,145	56,474
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	55,270	105,889	70,689	263,736	927,614	342,939	277,370	-	97,313	331,226	-
Cuentas por pagar - accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuesto sobre la renta diferido	1,022,113	1,288,724	2,870,497	4,004,589	5,005,292	6,149,509	4,351,383	950,978	2,681,007	2,663,271	56,474
Total de pasivos a largo plazo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos circulantes											
Préstamos bancarios por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,200,000	-
Porción circulante de bonos por pagar	5,868	8,987	29,636	18,604	19,714	33,147	20,797	-	2,732	63,669	-
Gastos e impuestos acumulados por pagar	5,868	8,987	29,636	18,604	19,714	33,147	20,797	-	2,732	5,262,669	-
Total de pasivos circulantes	1,027,981	1,297,711	2,900,133	4,023,191	5,025,006	6,182,656	4,372,180	950,978	2,683,729	7,925,940	56,474
Total de pasivos	B/ 1,485,103	D/ 2,193,037	B/ 3,298,826	B/ 6,332,875	B/ 13,094,107	B/ 9,261,190	B/ 6,880,689	B/ 958,119	B/ 3,565,320	B/ 11,016,476	B/ 54,466

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2011

12. Información Financiera Consolidada (Continúa)

La consolidación del estado de resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2011 se detalla a continuación:

	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 Euroamericanas, S. A.	Chiriquí Propiedades S. A.	Vergara Propiedades, S. A.
Ingresos										
Aquienes	B/. 4,768,989	B/. -	B/. 4,768,989	B/. -	B/. 626,000	B/. 294,000	B/. 265,500	B/. 742,800	B/. 310,500	B/. 147,300
Gastos Generales y Administrativos										
Gastos de alquiler	223,439	-	223,439	-	7,433	13,134	3,633	136,515	-	-
Honorarios profesionales	94,186	-	94,186	716	11,387	2,475	1,976	8,115	2,849	976
Impuestos	131,723	-	131,723	370	8,732	2,768	2,702	5,551	12,685	589
Asesoración	-	(42,094)	42,094	-	10,278	3,468	4,394	21,142	3,100	2,315
Seguros	76,301	-	76,301	-	509	34,947	127	27,276	3,361	1,952
Otros gastos	93,713	-	93,713	-	38,139	56,792	12,832	108,899	207	129
Total de gastos generales y administrativos	619,382	(42,094)	661,476	1,106	187,661	227,208	252,668	543,901	22,202	5,861
(Unidad en operaciones)	4,149,607	42,094	4,107,513	(1,106)	587,661	227,208	252,668	543,901	288,298	141,399
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión	11,549,385	-	11,549,385	-	639,941	(191,288)	28,835	187,139	177,974	105,226
Otros ingresos	52,329	-	52,329	-	-	-	-	52,329	-	-
Costos financieros, neto	1,545,419	42,094	1,503,325	(3,889)	209,137	65,635	57,986	122,350	94,538	58,972
Unidad antes de impuesto sobre la renta	14,205,882	-	14,205,882	2,783	1,018,465	(21,715)	223,517	661,019	371,734	187,593
Impuesto sobre la renta	(441,707)	-	(441,707)	-	(60,065)	(26,872)	(37,323)	(74,891)	(39,833)	(12,405)
Impuesto sobre la renta diferido - Cambio valor razonable	(1,154,936)	-	(1,154,936)	-	(63,994)	19,328	(2,884)	(18,713)	(17,797)	(10,523)
Impuesto sobre la renta diferido - Depreciación	(20,649)	-	(20,649)	-	63,796	22,257	1,135	(17,500)	(3,485)	(4,631)
Unidad (perdida) neta	(1,617,292)	-	(1,617,292)	-	(60,303)	14,713	(39,072)	(111,394)	(61,116)	(27,459)
	B/. 12,588,590	B/. -	B/. 12,588,590	B/. 2,783	B/. 958,162	B/. (7,002)	B/. 184,445	B/. 549,915	B/. 310,618	B/. 160,134

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2011

12. Información Financiera Consolidada (Continuación)

	Francisco Field Propiedades, S. A.	Zona Libre Propiedades, S. A.	Diece de Octubre Propiedades, S. A.	Villa Lucre Propiedades, S. A.	San Antonio Propiedades, S. A.	Juan Diaz Propiedades, S. A.	Alto de Panaqui, S. A.	West Mail Propiedades, S. A.	Herrera Propiedades, S. A.	Chilare Propiedades, S. A.	Manantles Propiedades, S. A.
Ingresos											
Alquileres	B/. 199,750	H/. 211,750	B/. 337,500	H/. 301,500	B/. 402,250	H/. 501,139	B/. 306,000	H/. -	B/. 29,000	H/. 204,000	B/. -
Gastos Generales y Administrativos											
Gastos de alquiler	51,816	35,128	3,411	1,846	5,169	11,870	16,169	1,631	-	-	-
Honorarios profesionales	2,024	2,637	3,411	19,611	1,836	10,379	13,003	650	7,957	3,043	1,433
Impuestos	1,264	300	6,378	3,597	4,091	-	-	-	13,093	35,337	-
Amortización	2,052	2,571	4,755	4,338	12,124	2,361	3,163	-	-	-	-
Seguros	2,892	4,244	2,384	295	308	575	575	575	-	-	-
Otros gastos	14,418	11,701	267	295	308	575	575	575	630	599	575
Total de gastos generales y administrativos	74,466	56,551	17,295	29,277	23,638	25,185	32,970	2,856	630	599	575
Utilidad en operaciones	125,284	155,199	320,205	271,783	378,612	365,954	273,030	2,856	21,680	38,979	2,008
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión	87,954	81,520	(12,330)	119,963	118,975	3,246,953	2,675,110	-	973,137	3,312,256	-
Otros ingresos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costos financieros neto	52,703	64,786	121,666	134,432	158,371	170,920	151,816	3	11,553	32,346	-
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	160,535	171,933	186,209	257,314	319,216	3,441,987	2,796,324	(2,859)	968,904	3,444,931	(2,008)
Impuesto sobre la renta	(10,918)	(13,720)	(32,762)	(22,907)	(25,883)	(30,514)	(20,445)	-	-	(33,169)	-
Impuesto sobre la renta diferido - Cambio valor razonable	(8,795)	(8,152)	1,233	(11,996)	(11,898)	(324,695)	(267,511)	-	-	(97,313)	-
Impuesto sobre la renta diferido - Depreciación	(4,360)	(5,184)	(10,324)	(11,148)	(23,860)	(18,244)	(9,859)	-	-	(364,395)	-
Utilidad (pérdida) neta	B/. 136,472	B/. 144,867	B/. 144,556	B/. 211,262	B/. 278,075	B/. 3,068,574	B/. 2,498,509	B/. (2,859)	B/. 871,591	B/. 3,080,536	B/. (2,008)

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2011

12. Información Financiera Consolidada (Continuación)

La consolidación del estado de cuentas en el patrimonio de los accionistas por el año terminado el 31 de diciembre de 2011 se detalla a continuación:

	Consolidado	Ajustes y Eliminaciones	Total	Los Castillos Real Estate, Inc.	Corporación Los Castillos, S. A.	Las Fuentes Propiedades, S. A.	Las Andes Propiedades, S. A.	Inversiones Europanamericano, S. A.	Chiriquí Propiedades, S. A.	Vesagus Propiedades, S. A.
Capital en acciones, al 31 de diciembre de 2011 y 2010	B/ 10,000	B/ -	B/ 10,000	D/ 10,000	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -
Capital adicional pagado, al 31 de diciembre de 2010	B/ 3,145,000	B/ (3,145,000)	B/ 6,290,000	B/ 3,145,000	B/ 2,500,000	B/ 10,000	B/ 10,000	B/ 500,000	B/ 65,000	B/ 10,000
Aumento de capital adicional pagado	B/ 50,000	B/ (50,000)	B/ 100,000	B/ 50,000	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -
Capital adicional pagado al 31 de diciembre de 2011	B/ 3,195,000	B/ (3,195,000)	B/ 6,390,000	B/ 3,195,000	B/ 2,500,000	B/ 10,000	B/ 10,000	B/ 500,000	B/ 65,000	B/ 10,000
Utilidades no distribuidas al 31 de diciembre de 2010	B/ 34,830,433	B/ -	B/ 34,830,433	B/ 229,579	B/ 8,439,896	B/ 2,438,621	B/ 3,031,954	B/ 5,736,409	B/ 2,386,898	B/ 1,391,935
Utilidad (pérdida) neta	B/ 12,588,590	B/ -	B/ 12,588,590	B/ 2,783	B/ 958,962	B/ (7,002)	B/ 184,445	B/ 549,915	B/ 310,618	B/ 160,134
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al 31 de diciembre de 2011	B/ 47,419,023	B/ -	B/ 47,419,023	B/ 232,362	B/ 9,398,858	B/ 2,431,619	B/ 3,216,399	B/ 6,286,324	B/ 2,697,516	B/ 1,552,069
Ingresos complementario al 31 de diciembre de 2010	B/ (64,283)	B/ -	B/ (64,283)	B/ -	B/ (13,147)	B/ (9,038)	B/ (11,004)	B/ (14,954)	B/ (7,309)	B/ (1,232)
Pagos efectuados en el 2011	B/ (34,398)	B/ -	B/ (34,398)	B/ -	B/ (6,266)	B/ (2,894)	B/ (4,141)	B/ (6,555)	B/ (4,370)	B/ (1,261)
Ingresos complementario al 31 de diciembre de 2011	B/ (98,681)	B/ -	B/ (98,681)	B/ -	B/ (5,813)	B/ (11,932)	B/ (15,145)	B/ (21,509)	B/ (11,760)	B/ (2,493)
Total de patrimonio	B/ 50,515,342	B/ (3,195,000)	B/ 53,710,342	B/ 3,427,362	B/ 11,878,645	B/ 2,420,707	B/ 3,211,254	B/ 6,758,815	B/ 2,750,756	B/ 1,539,576

Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
 y a los Estados Financieros Consolidados
 el año terminado el 31 de diciembre de 2011

Información Financiera Consolidada (Continuación)

	Capital en acciones, al 31 de diciembre de 2011 y 2010	Capital adicional pagado, al 31 de diciembre de 2010	Aumento de capital adicional pagado	Capital adicional pagado al 31 de diciembre de 2011	Utilidades no distribuidas al 31 de diciembre de 2010	Utilidades (pérdidas) netas	Utilidades no distribuidas (deficiencia acumulada) al 31 de diciembre de 2011	Impuesto complementario al 31 de diciembre de 2010	Pagos efectuados en el 2011	Impuesto complementario al 31 de diciembre de 2011	Total de patrimonio
France Field Properties S.A.	B/ -	B/ 10,000	B/ -	B/ 10,000	B/ 313,667	B/ 156,472	B/ 450,139	B/ (1,871)	B/ (1,146)	B/ (3,017)	B/ 457,122
Zona Libre Properties S.A.	B/ -	B/ 10,000	B/ -	B/ 10,000	B/ 743,095	B/ 144,667	B/ 888,662	B/ (2,103)	B/ (1,434)	B/ (3,536)	B/ 895,126
Doce de Octubre Properties S.A.	B/ -	B/ 10,000	B/ -	B/ 10,000	B/ 251,110	B/ 144,556	B/ 395,666	B/ (3,565)	B/ (3,408)	B/ (6,973)	B/ 398,693
Villa Lucre Properties S.A.	B/ -	B/ 10,000	B/ -	B/ 10,000	B/ 2,089,391	B/ 211,262	B/ 2,300,653	B/ -	B/ (871)	B/ (871)	B/ 2,309,682
San Antonio Properties S.A.	B/ -	B/ 10,000	B/ -	B/ 10,000	B/ 7,782,978	B/ 278,075	B/ 8,061,053	B/ -	B/ (1,923)	B/ (1,923)	B/ 8,059,130
Juan Diaz Properties, S.A.	B/ -	B/ 10,000	B/ -	B/ 10,000	B/ 3,068,534	B/ -	B/ 3,068,534	B/ -	B/ -	B/ -	B/ 3,078,534
Altos de Pasaña, S.A.	B/ -	B/ 10,000	B/ -	B/ 10,000	B/ 2,498,599	B/ -	B/ 2,498,599	B/ -	B/ -	B/ -	B/ 2,508,599
West Mall Properties, S.A.	B/ -	B/ 10,000	B/ -	B/ 10,000	B/ (2,859)	B/ -	B/ (2,859)	B/ -	B/ -	B/ -	B/ 7,141
Herrera Properties, S.A.	B/ -	B/ 10,000	B/ -	B/ 10,000	B/ 871,591	B/ -	B/ 871,591	B/ -	B/ -	B/ -	B/ 881,591
Chibire Properties, S.A.	B/ -	B/ 10,000	B/ -	B/ 10,000	B/ 3,080,536	B/ -	B/ 3,080,536	B/ -	B/ -	B/ -	B/ 3,090,536
Mamanitas Properties, S.A.	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ (2,008)	B/ (2,008)	B/ -	B/ -	B/ -	B/ (2,008)