

**REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES**

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

Trimestre terminado al 31 de marzo de 2012

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 DO IT CENTER El Dorado

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



I PARTE

I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Miles de US\$	31/03/2012	31/12/2011
Efectivo	1,635.0	2,470.4
Capital de Trabajo	(2,776.4)	(3,460.6)
Razón Corriente	0.59	0.53

En el trimestre terminado el 31 de marzo de 2012, la liquidez de **Los Castillos Real Estate, Inc. y subsidiarias** mejoro, debido a la disminución de los pasivos circulantes, producto de los abonos mensuales hechos a la emisión pública de bonos corporativos.

B. Recursos de Capital

Miles de US\$	31/03/2012	31/12/2011
Deuda Bancaria o Bonos por Pagar	35,987.4	36,381.9
Patrimonio	51,203.2	50,525.3
Total de Recursos de Capital	87,190.6	86,907.2
Apalancamiento (Pasivos / Patrimonio)	0.70	0.72

En el trimestre terminado el 31 de marzo de 2012, el patrimonio de **Los Castillos Real Estate, Inc. y subsidiarias** se incrementó en US\$677,895 mil, producto de la utilidad neta del período. El nivel de apalancamiento disminuyo debido a los abonos mensuales hechos a la emisión pública de bonos corporativos y el aumento en el patrimonio.

C. Resultados de las Operaciones

Miles de US\$	31/03/2012	31/12/2011
Total de Ingresos por Alquiler	1,464.5	1,455.8
Gastos Generales y Administrativos	128.5	179.9
Costos Financieros	453.2	458.7
Cambio Valor Propiedad de Inversión	0.0	11,549.4
Utilidad en Operaciones	1,336.0	1,275.9
Utilidad Neta	677.9	11,222.4
Area Arrendada Aproximada	71,530	71,530
Porcentaje de Ocupación	100%	100%
Arrendamiento Promedio por Metro Cuadrado	20.47	20.35

En el trimestre terminado el 31 de marzo de 2012, **Los Castillos Real Estate, Inc. y subsidiarias** generó una utilidad neta de US\$677.9 mil. Los niveles de ingresos por alquiler se mantuvieron durante el período, con un 100% de ocupación.

D. Perspectivas

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

II. HECHOS O CAMBIOS DE IMPORTANCIA

El día 5 de enero de 2011, el Emisor envió solicitud al **Banco General, S.A.**, en su calidad de Agente Administrativo de la emisión pública por la cantidad de US\$25,000,000.00, con fecha de oferta 17 de noviembre de 2008, 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".

Que el día 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.

Que el día 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	\$4,858,125.00
Centro Comercial Los Pueblos Juan Díaz	4,672.00	\$5,300,000.00
Centro Comercial Westland Mall, Arraijan	3,000.05	\$4,500,075.00
Centro Comercial 2412, Tocumen	3,000.00	\$4,185,000.00
Terreno y Local Comercial Chitré, Herrera	3,000.00	\$3,500,000.00
Terreno y Bodega Chilibre, Transistmica	15,000.00	\$6,500,000.00
Total		\$28,843,200.00

Queda entendido que la aprobación no exceptuará al Emisor de cumplir con la obligación establecida en el Prospecto Informativo, Sección III (A), 11 (c) para futuras Inversiones de Capital.

El día 7 de julio de 2011, se presentó una solicitud de registro de una emisión pública de bonos corporativos hasta por la cantidad de US\$23,000,000.00 a la 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.

En el año 2011, se adquirieron los locales ubicados en el Centro Comercial P.H Centennial Mall y P.H. Centro Comercial Los Pueblos Juan Díaz. Por otro lado, se concluyeron los trabajos de construcción de la bodega en Chilibre y del local comercial en Chitré. En el año 2012, el Grupo esta en proceso de adquirir dos (2) nuevos locales ubicados en: Centro Comercial West Land Mall en Arraijan y Centro Comercial 2412 en Tocumen.

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	TRIMESTRE QUE REPORTA 31/03/2012	TRIMESTRE ANTERIOR 31/12/2011	TRIMESTRE ANTERIOR 30/09/2011	TRIMESTRE ANTERIOR 30/06/2011
Ingresos Totales	1,464,450	1,455,750	1,191,050	1,173,439
Gastos Generales y Administrativos	128,460	179,868	143,444	132,685
Utilidad en Operaciones	1,335,990	1,275,882	1,047,606	1,040,754
Cambio Valor Propiedades de Inversión	0	11,549,365	0	0
Costos Financieros	453,166	458,692	394,858	378,207
Utilidad Neta	677,895	11,222,350	493,861	516,241
Acciones Emitidas y en Circulación	1,000	1,000	1,000	1,000

BALANCE GENERAL	TRIMESTRE QUE REPORTA 31/03/2012	TRIMESTRE ANTERIOR 31/12/2011	TRIMESTRE ANTERIOR 30/09/2011	TRIMESTRE ANTERIOR 30/06/2011
Activos Circulantes	3,932,532	3,851,533	11,458,876	9,624,536
Propiedades de Inversión	97,168,265	97,168,265	75,633,944	75,627,981
Total de Activos	101,139,739	101,058,749	87,131,762	85,291,459
Pasivos Circulantes	6,708,897	7,312,100	8,119,419	8,309,698
Pasivos a Largo Plazo	43,227,605	43,221,307	39,718,885	38,182,164
Capital Social	3,205,000	3,205,000	3,205,000	3,205,000
Utilidades Retenidas	47,998,237	47,320,342	36,088,458	35,594,597
Total de Patrimonio	51,203,237	50,525,342	39,293,458	38,799,597
RAZONES FINANCIERAS:				
Deuda Bancaria o Bonos / Patrimonio	0.70	0.72	0.75	0.77
Capital de Trabajo	(2,776,365)	(3,460,558)	3,339,457	1,314,838
Razón Corriente	0.59	0.53	1.41	1.16
Utilidad Operativa/Gastos financieros	2.95	2.78	2.64	2.64

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. VER ADJUNTO

IV PARTE ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

Presente los Estados Financieros trimestrales del garante o fiador de los valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, cuando aplique. NO APLICA

**V PARTE
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

Presente la certificación del fiduciario en la cual consten los bienes que constituyen el patrimonio fideicomitado, en el caso de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores se encuentren garantizados por sistema de fideicomiso. VER ADJUNTO

**VI PARTE
DIVULGACIÓN**

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

FIRMA(S)



ERIC COHEN SOLIS
Representante Legal



BGT

BG Trust,
Inc.

12(302-01)072-19

12 de abril de 2012

Señores
COMISIÓN NACIONAL DE VALORES
Ciudad.-

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

Estimados señores:

Por este medio **BG Trust Inc.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la emisión pública de bonos corporativos por **US\$25,000,000.00** realizada por **LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.**, certifica que al 31 de marzo de 2012, formaban parte de dicho fideicomiso los siguientes bienes y garantías

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

Nombre de la cuenta	Saldo al 31/03/12
Cuenta de Concentración	\$365,652.32
Cuenta de Reserva	\$675,640.98

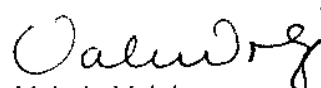
2. Primera hipoteca y anticresis hasta por la suma de **US\$25,000,000.00**, sobre varias fincas propiedad de los Garantes y cesión de los cánones de arrendamiento celebrado sobre las mismas, según se detalla en la Escritura Pública No. 23,577 de 26 de noviembre de 2008 y sus posteriores modificaciones.
3. Fianzas Solidarias a favor del Fiduciario de las sociedades Corporación Los Castillos, S.A., Los Pueblos Properties, S.A., Los Andes Properties, S.A., Inversiones Europeanamericanas, S.A., Chiriquí Properties, S.A., Veraguas Properties, S.A., Zona Libre Properties, S.A., France Field Properties, S.A., Doce de Octubre Properties, S.A., Villa Lucre Properties, S.A. y San Antonio Properties, S.A.

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,

BG Trust, Inc.


Sofía de Peng
Subgerente


Valerie Voloj
Gerente

SP/VV/yg





30 de Mayo de 2012

Señores
COMISION NACIONAL DE VALORES
Ciudad.-

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

Estimados señores:

Por este medio **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la emisión pública de bonos corporativos por **US\$23,000,000.00** realizada por **LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.**, certifica que al 31 de Marzo de 2012, formaban parte de dicho fideicomiso los siguientes bienes y garantías.

1. Cuentas de ahorros en Global Bank Corp.:

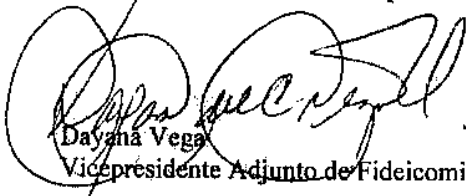
Nombre de la cuenta	Saldo al 31/03/2012
Cuenta de Concentración	US\$174,286.53
Cuenta de reserva	US\$191,852.83

- Primera hipoteca y anticresis hasta por la suma de US\$23,000,000.00, sobre varias fincas propiedad de los Garantes según se detalla en la Escritura Pública No. 25,095 del 19 de diciembre de 2011 y sus posteriores modificaciones.
- Cesión de los cánones de arrendamiento celebrado sobre las fincas hipotecadas al Fideicomiso de propiedad de los Garantes firmada el 14 de diciembre de 2011.
- Fianzas solidarias a favor del Fiduciario de todas las subsidiarias de Los Castillos Real Estate Inc., incluyendo Altos de Panama 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.

Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente,

Global Financial Funds Corp.


Dayana Vega
Vicepresidente Adjunto de Fideicomisos

Torre Global Bank, Calle 50
Apdo. 0831-01843
Panamá, Rep. de Panamá
Tel. (507) 206-2000
Fax (507) 206-2088

Los Castillos Real Estate, Inc. y sus Subsidiarias

**Estados Financieros Consolidados
31 de marzo de 2012**

	Páginas
Informe de los Estados Financieros Consolidados Interinos	1
Estados Financieros Consolidados:	
Balance General Consolidado	2
Estado Consolidado de Resultados	3
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	4
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros Consolidados	6 – 27

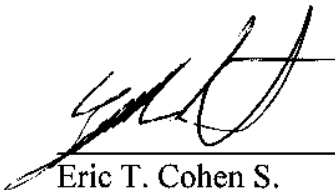
Informe de Estados Financieros Consolidados Interinos

Hemos preparado los Estados Financieros Consolidados interinos (No Auditados) que se acompañan de Los Castillos Real Estate, Inc., y sus Subsidiarias (el "Grupo"), que comprenden el balance general consolidado interino al 31 de marzo de 2012 y el estado consolidado de resultados interino, el estado consolidado de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el período de tres (3) meses terminado en esa fecha y un resumen de las políticas de contabilidad más significativas y otras notas explicativas, de acuerdo a la información de los registros contables de El Grupo.

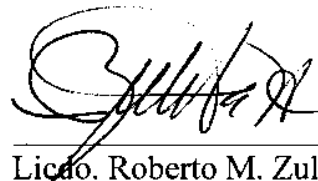
Bajo nuestra responsabilidad hemos preparado y presentado razonablemente estos estados financieros combinados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, establecer y mantener el control relevante para la preparación y presentación razonable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

En nuestra opinión, los estados financieros combinados interinos antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Los Castillos Real Estate, Inc. y sus Subsidiarias al 31 de marzo de 2012, y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el período de tres (3) meses terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Panamá, 29 de mayo de 2012



Eric T. Cohen S.
Director/ Tesorero



Licdo. Roberto M. Zuleta
Contador Público Autorizado
Licencia No.1246

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Balance General Consolidado 31 de marzo de 2012

	2012	2011
Activos		
Activos no circulantes		
Propiedades de inversión (Nota 5)	B/. 97,168,265	B/. 97,168,265
Otros activos	<u>38,942</u>	<u>38,942</u>
	<u>97,207,207</u>	<u>97,207,207</u>
Activos circulantes		
Efectivo	227,586	1,070,946
Depósitos en fideicomiso (Nota 7)	1,407,433	1,399,452
Cuentas por cobrar – otras (Nota 8)	403,614	408,949
Adelanto a compra de activo y construcción en proceso	1,841,916	900,015
Gastos e impuestos pagados por anticipado	<u>51,983</u>	<u>72,180</u>
Total de activos circulantes	<u>3,932,532</u>	<u>3,851,542</u>
 Total de activos	<u>B/. 101,139,739</u>	<u>B/. 101,058,749</u>
 Patrimonio de los Accionistas y Pasivos		
Patrimonio de los accionistas		
Capital social (Nota 9)	B/. 3,205,000	B/. 3,205,000
Utilidades no distribuidas	48,096,918	47,419,023
Impuesto complementario	<u>(98,681)</u>	<u>(98,681)</u>
 Total de patrimonio de los accionistas	<u>51,203,237</u>	<u>50,525,342</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	29,559,445
Cuentas por pagar - compañías relacionadas (Nota 4)	7,863,634	7,918,636
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 11)	<u>5,804,526</u>	<u>5,743,226</u>
Total de pasivos a largo plazo	<u>43,227,605</u>	<u>43,221,307</u>
Pasivos circulantes		
Préstamo bancario por pagar (Nota 6)	5,200,000	5,200,000
Porción circulante de bonos por pagar (Nota 7)	1,227,928	1,622,440
Gastos e impuestos acumulados por pagar	<u>280,969</u>	<u>489,660</u>
Total de pasivos circulantes	<u>6,708,897</u>	<u>7,312,100</u>
 Total de pasivos	<u>49,936,502</u>	<u>50,533,407</u>
 Total de patrimonio de los accionistas y pasivos	<u>B/. 101,139,739</u>	<u>B/. 101,058,749</u>

Las notas en las páginas 6 a 27 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Resultados Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2012

	2012	2011
Ingresos		
Alquileres (Nota 4)	<u>B/. 1,464,450</u>	<u>B/. 948,750</u>
Gastos Generales y Administrativos		
Gastos de alquiler (Nota 10)	55,865	55,865
Honorarios profesionales	16,523	34,957
Impuestos	22,273	21,192
Seguros	16,247	17,000
Otros gastos	<u>17,552</u>	<u>34,371</u>
Total de gastos generales y administrativos	<u>128,460</u>	<u>163,385</u>
Utilidad en operaciones	<u>1,335,990</u>	<u>785,365</u>
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión (Nota 5)	<u>-</u>	<u>-</u>
Otros ingresos	<u>11,946</u>	<u>13,169</u>
Costos financieros, neto	<u>453,166</u>	<u>313,662</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	894,770	484,872
Impuesto sobre la renta (Nota 11)	(155,575)	(80,008)
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 11)	<u>(61,300)</u>	<u>(48,726)</u>
Utilidad neta	<u>B/. 677,895</u>	<u>B/. 356,138</u>

Las notas en las páginas 6 a 27 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 los tres meses terminados el 31 de marzo de 2012

	<u>Capital Social</u>	<u>Utilidades No Distribuidas</u>	<u>Impuesto Complementario</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2010	B/. 3,155,000	B/. 34,830,433	B/. (64,283)	B/. 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	3,205,000	47,419,023	(98,681)	50,525,342
Utilidad neta	-	677,895	-	677,895
Saldo al 31 de marzo de 2012	<u>B/. 3,205,000</u>	<u>B/. 48,096,918</u>	<u>B/. (98,681)</u>	<u>B/. 51,203,237</u>



Las notas en las páginas 6 a 27 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2012

	2012	2011
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	B/. 894,770	B/. 14,205,882
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)
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	(55,002)	5,180,438
Cuentas por cobrar - otras	5,335	(39,578)
Gastos e impuestos pagados por anticipado	20,197	(3,291)
Gastos e impuestos acumulados por pagar	(13,075)	(10,846)
Impuesto sobre la renta pagado	<u>(351,191)</u>	<u>(41,760)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>501,034</u>	<u>7,741,480</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Adquisición de propiedades de inversión	-	(19,241,259)
Adelantos a compra de activo y construcción en proceso	<u>(941,901)</u>	<u>(900,015)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(941,901)</u>	<u>(20,141,274)</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	(394,512)	(1,608,854)
Capital adicional pagado	-	50,000
Pagos a cuentas de accionistas	-	(250,000)
Pago de impuesto complementario	<u>-</u>	<u>(34,398)</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento	<u>(394,512)</u>	<u>13,856,748</u>
Aumento (disminución) neta en el efectivo y depósitos en fideicomiso	(835,379)	1,456,954
Efectivo y depósitos en fideicomiso al inicio del año	<u>2,470,398</u>	<u>1,013,444</u>
Efectivo y depósitos en fideicomiso al final del año	<u>B/. 1,635,019</u>	<u>B/. 2,470,398</u>

Las notas en las páginas 6 a 27 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de marzo de 2012

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 Arraijan
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 Arraijan 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 29 de mayo de 2012.



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de marzo de 2012

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 2012 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 2012 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 marzo de 2012

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 2012 y no adoptadas anticipadamente*

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 partir del período de contabilidad que inicia el 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.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de marzo de 2012**

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 marzo de 2012

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 marzo de 2012

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad más Importantes (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 2012 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.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de marzo de 2012**

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 marzo de 2012

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 marzo de 2012

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 marzo de 2012			
Préstamos bancarios por pagar	B/. 5,200,000	B/. -	B/. -
Bonos por pagar	1,227,928	16,460,510	23,301,184
Cuentas por pagar - relacionadas	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,863,634</u>
	<u>B/. 6,427,928</u>	<u>B/. 16,460,510</u>	<u>B/. 31,164,818</u>
	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>

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 marzo de 2012

3. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

A continuación se muestra la razón de apalancamiento:

	2012	2011
Total de préstamos y bonos por pagar	B/. 35,987,373	B/. 36,381,885
Menos: Efectivo y depósitos en fideicomiso	<u>(1,635,019)</u>	<u>(2,470,398)</u>
Deuda neta	34,352,354	33,911,487
Total de patrimonio	<u>51,203,237</u>	<u>50,525,342</u>
Total de capital	<u>B/. 85,555,591</u>	<u>B/. 84,436,829</u>
Índice de apalancamiento	<u>40%</u>	<u>40%</u>

La razón de apalancamiento al 31 de marzo de 2012 se mantiene igual a diciembre de 2011.

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:

	2012	2011
<i>Cuentas por Pagar - Relacionadas</i>		
Fondos Consolidados, S. A.	B/. 7,863,634	B/. 7,918,636



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de marzo de 2012

4. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas (Continuación)

	2012	2011
<i>Ingreso por Alquileres</i>		
Ace International Hardware Corp.	B/. 1,414,200	B/. 899,250
W.L.L.A., Corp.	<u>50,250</u>	<u>49,500</u>
	<u>B/. 1,464,450</u>	<u>B/. 948,750</u>

5. Propiedades de Inversión

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

	2012	2011
Saldo al inicio del año	B/. 97,168,265	B/. 66,377,641
Adquisiciones		19,241,259
Cambio en el valor razonable	<u>-</u>	<u>11,549,365</u>
Saldo al final del periodo	<u>B/. 97,168,265</u>	<u>B/. 97,168,265</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 Arraijan 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 nuestros accionistas en dicha sociedad.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de marzo de 2012

6. Préstamo Bancario por Pagar

El préstamo bancario por pagar se detalla así:

	2012	2011
<i>Global Bank, S.A.</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% con vencimiento en un (1) año a partir de su desembolso.	<u>B/. 5,200,000</u>	<u>B/. 5,200,000</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:

	2012	2011
<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/. 20,780,397</u>	<u>B/. 21,120,415</u>



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de marzo de 2012

7. Bonos por Pagar (Continuación)	2012	2011
Saldos que vienen...	B/. 20,780,397	B/. 21,120,415

Los Castillos Real Estate, Inc.

Emisión Pública de Bonos Corporativos

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>10,006,976</u>	<u>10,061,470</u>
	30,787,373	31,181,885
Menos: Porción circulante	<u>1,227,928</u>	<u>1,622,440</u>
Bonos por pagar a largo plazo	<u>B/. 29,559,445</u>	<u>B/. 29,559,445</u>



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de marzo de 2012

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 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 marzo de 2012

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.

Que 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/. 4,858,125.00
Centro Comercial Los Pueblos Juan Díaz	4,672.00	5,300,000.00
Centro Comercial Westland Mall, Arraijan	3,000.05	4,500,075.00
Centro Comercial 2412, Tocumen	3,000.00	4,185,000.00
Terreno y Local Comercial Chitré, Herrera	3,000.00	3,500,000.00
Terreno y Bodega Chilibre, Transistmica	15,000.00	6,500,000.00
		B/. 28,843,200.00

El día 7 de julio de 2011 se presentó una solicitud de registro de una emisión pública de bonos corporativos hasta por la cantidad de B/.23,000,000.00 a la Comisión Nacional 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 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 marzo de 2012

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 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:

	2012	2011
Administración Zona Libre de Colón	B/. 338,545	B/. 344,517
Otras	<u>65,069</u>	<u>64,432</u>
	<u>B/. 403,614</u>	<u>B/. 408,949</u>



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de marzo de 2012

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:

	2012	2011
<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>3,195,000</u>
	<u>B/. 3,205,000</u>	<u>B/. 3,205,000</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 períodos 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 marzo de 2012

10. Compromisos y Contingencias (Continuación)

A continuación se detallan dichos contratos:

Subsidiaria	Lote N°	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 marzo de 2012

11. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

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

	2012	2011
Saldo al inicio del año	B/. 5,743,226	B/. 4,567,641
Valor razonable de propiedades de inversión	-	1,154,936
Depreciación fiscal de propiedades de inversión	<u>61,300</u>	<u>20,649</u>
Saldo al final del año	<u>B/. 5,804,526</u>	<u>B/. 5,743,226</u>

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

	2012	2011
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	B/. 4,408,734	B/. 4,408,734
Depreciación acumulada fiscal de propiedades de inversión	<u>1,395,792</u>	<u>1,334,492</u>
Saldo al final del año	<u>B/. 5,804,526</u>	<u>B/. 5,743,226</u>

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

	2012	2011
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta	B/. 894,770	B/. 484,872
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-
Depreciación fiscal de las propiedades	(245,206)	(194,900)
Pérdida de subsidiarias	25	53,315
Otros	<u>(27,296)</u>	<u>(23,257)</u>
Utilidad gravable según método tradicional	<u>B/. 622,293</u>	<u>B/. 320,030</u>
Tasa vigente de impuesto sobre la renta	<u>25%</u>	<u>25%</u>
Impuesto sobre la renta según método tradicional	<u>B/. 155,575</u>	<u>B/. 80,008</u>



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
Consolidación del Balance General
31 de marzo de 2012

12. Información Financiera Consolidada

La consolidación del balance general se detalla a continuación:

Activos	Consolidado	Ajustes y Eliminaciones	Total	Los Castillos, Real State	Corporación Los Castillos, S.A.	Los Pueblos Properties, S.A.	Los Andes Properties S.A.	Inversiones Europanamericana, S.A.	Chiriquí Properties S.A.	Veraguas Properties, S.A.
Activos no circulantes										
Propiedades de inversión	B/. 97,168,265	B/.	B/. 97,168,265	B/.	B/. 15,382,229	B/. 4,332,705	B/. 4,592,173	B/.	B/. 5,023,995	B/. 2,862,952
Inversiones en subsidiarias	0	(3,195,000)	3,195,000	3,195,000	-	-	-	-	-	-
Otros activos	38,942	-	38,942	-	-	-	-	10,705	-	-
Activos circulantes										
Efectivo	227,586	-	227,586	137,705	-	-	-	-	-	-
Depósitos en fideicomiso	1,407,433	-	1,407,433	1,407,433	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - otras	403,614	(30,229,894)	30,633,508	30,230,536	-	64,427	-	338,545	-	-
Adiantos a compra de activo y construcción en proceso	1,841,916	-	1,841,916	-	-	-	-	-	-	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado	51,983	(698,403)	750,386	-	61,101	18,685	18,235	44,465	20,925	-
Total de activos circulantes	3,932,532	(30,928,297)	34,860,829	31,775,674	61,101	83,112	18,235	383,010	20,925	15,626
Total de activos	B/. 101,139,739	B/.	B/. 135,263,036	B/.	B/. 15,443,330	B/. 4,415,817	B/. 4,610,408	B/.	B/. 5,044,920	B/. 2,878,578
Patrimonio de los Accionistas y Pasivos										
Patrimonio										
Capital social	B/. 3,205,000	B/.	B/. 6,400,000	B/.	B/. 2,500,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/.	B/. 65,000	B/. 10,000
Utilidades no distribuidas	48,096,918	-	48,096,918	234,013	9,470,788	2,471,719	3,255,165	6,372,751	2,736,312	1,568,385
Impuesto complementario	(98,681)	-	(98,681)	-	(19,413)	(11,912)	(15,145)	(21,509)	(11,760)	(2,493)
Total de patrimonio de los accionistas	51,203,237	(3,195,000)	54,398,237	3,439,013	11,951,375	2,469,807	3,250,020	6,851,242	2,789,552	1,575,892
Pasivos										
Pasivos largo plazo										
Obligaciones a largo plazo	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos por pagar a largo plazo, excluyendo porción circulante	29,559,445	(665,877)	30,225,322	30,225,322	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	7,863,634	(30,229,894)	38,093,528	-	1,962,802	1,593,827	1,096,159	2,032,181	1,959,608	1,114,974
Cuentas por pagar - accionistas	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuesto sobre la renta diferido	5,804,526	-	5,804,526	-	1,508,502	316,009	252,599	760,990	280,573	183,634
Total de pasivos a largo plazo	43,227,605	(30,895,771)	74,123,376	30,225,322	3,471,304	1,909,836	1,348,758	2,793,171	2,240,181	1,298,608
Pasivos circulantes										
Préstamos bancarios por pagar	5,200,000	-	5,200,000	-	-	-	-	-	-	-
Porción circulante de bonos por pagar	1,227,928	(32,526)	1,260,454	1,260,454	-	-	-	-	-	-
Gastos e impuestos acumulados por pagar	280,969	-	280,969	45,885	20,651	36,174	11,630	22,944	15,187	4,078
Total de pasivos circulantes	6,708,897	(32,526)	6,741,423	1,306,339	20,651	36,174	11,630	22,944	15,187	4,078
Total de pasivos	49,936,502	(30,928,297)	80,864,799	31,531,661	3,491,955	1,946,010	1,360,388	2,816,115	2,255,368	1,302,686
Total de patrimonio de los accionistas y pasivos	B/. 101,139,739	B/.	B/. 135,263,036	B/.	B/. 15,443,330	B/. 4,415,817	B/. 4,610,408	B/.	B/. 5,044,920	B/. 2,878,578

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
Consolidación del Balance General
31 de marzo de 2012

12. Información Financiera Consolidada

La consolidación del balance general se detalla a continuación:

	France Field Properties, S.A.	Zona Libre Properties, S.A.	Doce de Octubre Properties, S.A.	Villa Luere Properties, S.A.	San Antonio Properties, S.A.	Juan Diaz Properties, S.A.	Altos de Panamá S.A.	West Mall Properties S.A.	Herrera Properties S.A.	Chillibre Properties S.A.	Mañanitas Properties S.A.
Activos											
Activos no circulantes											
Propiedades de inversión	B/. 1,453,918	B/. 2,162,500	B/. 3,265,030	B/. 6,306,797	B/. 13,063,608	B/. 8,546,953	B/. 6,631,412	B/.	B/. 3,491,161	B/. 10,779,190	B/.
Inversiones en subsidiarias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros activos	16,224	12,013	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos circulantes											
Efectivo	-	-	-	-	-	85,390	11	-	-	4,480	-
Depósitos en fideicomiso	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - otras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Adelanto a compra de activo y construcción en proceso	-	-	-	-	-	-	-	900,015	223,336	718,565	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado	17,598	20,768	32,096	24,281	27,006	114,705	79,999	54,680	72,597	76,356	51,263
Total de activos circulantes	17,598	20,768	32,096	24,281	27,006	200,095	80,010	954,695	295,933	799,401	51,263
Total de activos	B/. 1,487,740	B/. 2,195,281.00	B/. 3,297,126	B/. 6,331,078	B/. 13,090,614	B/. 8,747,048	B/. 6,711,422	B/. 954,695	B/. 3,787,094	B/. 11,578,591	B/. 51,263
Patrimonio de los Accionistas y Pasivos											
Patrimonio											
Capital social	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	-
Utilidades no distribuidas	463,047	907,397	435,734	2,330,378	8,107,535	3,148,284	2,546,961	(2,872)	914,344	3,138,998	(2,021)
Impuesto complementario	(3,017)	(3,536)	(6,973)	(971)	(1,952)	-	-	-	-	-	-
Total de patrimonio de los accionistas	470,030	913,861	438,761	2,339,407	8,115,583	3,158,284	2,556,961	7,128	924,344	3,148,998	(2,021)
Pasivos											
Pasivos largo plazo											
Obligaciones a largo plazo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos por pagar a largo plazo, excluyendo porción circulante	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	954,307	1,168,766	2,771,373	3,715,017	4,034,996	5,215,995	3,856,123	951,777	2,748,854	2,859,551	57,218
Cuentas por pagar - accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuesto sobre la renta diferido	57,183	107,815	74,907	266,857	934,103	351,220	281,595	-	97,313	331,226	-
Total de pasivos a largo plazo	1,011,490	1,276,581	2,846,280	3,981,874	4,969,099	5,567,215	4,137,718	951,777	2,846,167	3,190,777	57,218
Pasivos circulantes											
Préstamos bancarios por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,200,000	-
Porción circulante de bonos por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos e impuestos acumulados por pagar	6,220	4,839	12,085	9,797	5,932	21,549	16,743	(4,210)	16,583	38,816	(3,934)
Total de pasivos circulantes	6,220	4,839	12,085	9,797	5,932	21,549	16,743	(4,210)	16,583	5,238,816	(3,934)
Total de pasivos	1,017,710	1,281,420	2,858,365	3,991,671	4,975,031	5,588,764	4,154,461	947,567	2,862,750	8,429,593	53,284
Total de patrimonio de los accionistas y pasivos	B/. 1,487,740	B/. 2,195,281.00	B/. 3,297,126	B/. 6,331,078	B/. 13,090,614	B/. 8,747,048	B/. 6,711,422	B/. 954,695	B/. 3,787,094	B/. 11,578,591	B/. 51,263

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2012

12. Información Financiera Consolidada (Continuación)

La consolidación del estado de resultados se detalla a continuación:

	Consolidado	Ajustes y Eliminaciones	Total	Los Castillos Real State	Corporación Los Castillos, S. A.	Los Pueblos Properties, S. A.	Los Andes Properties S. A.	Inversiones Europanamericana, S. A.	Chiriquí Properties S. A.	Veraquas Properties, S. A.
Ingresos										
Alquileres	B/. 1,464,450	B/. -	B/. 1,464,450	B/. -	B/. 157,500	B/. 75,000	B/. 67,500	B/. 187,200	B/. 78,750	B/. 37,500
Gastos Generales y Administrativos										
Gastos de alquiler	55,865	-	55,865	-	-	-	-	34,129	-	-
Honorarios profesionales	16,523	-	16,523	4,007	4,007	129	115	300	132	770
Impuestos	22,273	-	22,273	2,772	2,772	544	419	-	3,096	72
Amortización	0	(14,128)	14,128	2,183	2,183	692	675	1,388	775	579
Seguros	16,247	-	16,247	2,218	2,218	663	929	4,492	709	408
Otros gastos	17,552	-	17,552	39	39	4,037	9	6,758	9	9
Total de gastos generales y administrativos	128,460	(14,128)	142,588	11,219	11,219	6,065	2,147	47,047	4,721	1,838
Utilidad (Pérdida) en operaciones	1,335,990	14,128	1,321,862	(1)	146,281	68,935	65,353	140,153	74,029	35,662
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión	0	-	-	-	-	-	-	11,946	-	-
Otros Ingresos	11,946	-	11,946	-	-	-	-	-	-	-
Costos financieros, neto	453,166	14,128	439,038	(1,652)	49,308	15,468	13,665	28,864	22,300	13,907
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto sobre la renta	894,770	-	894,770	1,651	96,973	53,467	51,688	123,235	51,729	21,755
Impuesto sobre la renta	-155,575	-	(155,575)	(15,254)	(15,254)	(9,362)	(10,085)	(19,908)	(10,781)	(3,375)
Impuesto sobre la renta diferido - Cambio Valor Razonable	0	-	-	(8,989)	(8,989)	(4,005)	(2,837)	(10,900)	(2,152)	(2,064)
Impuesto sobre la renta diferido - Depreciación	-61,300	-	(61,300)	(24,243)	(24,243)	(13,367)	(12,922)	(30,808)	(12,933)	(5,439)
	-216,875	-	(216,875)	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad (Pérdida) neta	B/. 677,895	B/. -	B/. 677,895	B/. 1,651	B/. 72,730	B/. 40,100	B/. 38,766	B/. 92,427	B/. 38,796	B/. 16,316

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 201

12. Información Financiera Consolidada (Continuación)

La consolidación del estado de resultados se detalla a continuación:

	France Field Properties, S.A.	Zona Libre Properties, S.A.	Doce de Octubre Properties, S.A.	Villa Lacre Properties, S.A.	San Antonio Properties, S.A.	Juan Diaz Properties, S.A.	Altos de Panamá, S.A.	West Mall Properties, S.A.	Herrera Properties, S.A.	Chilibre Properties, S.A.	Manántitas Properties, S.A.
Ingresos	B/. 50,250	B/. 53,250	B/. 85,500	B/. 76,500	B/. 101,250	B/. 152,250	B/. 102,000	B/. -	B/. 87,000	B/. 153,000	B/. -
Alquileres											
Gastos Generales y Administrativos											
Gastos de alquiler	12,954	8,782	-	-	-	0	-	-	-	-	-
Honorarios profesionales	90	95	145	1,631	3,168	212	392	13	13	5,298	13
Impuestos	2,892	-	1,520	4,836	385	709	3,116	-	1,455	457	-
Amortización	513	630	1,189	899	1,000	1,692	1,269	-	644	-	-
Seguros	600	875	510	898	2,492	621	832	-	-	-	-
Otros gastos	3,562	2,876	9	9	9	0	-	-	-	245	-
Total de gastos generales y administrativos	20,611	13,258	3,373	8,273	7,054	3,234	5,609	13	2,112	6,000	13
Utilidad (Pérdida) en operaciones	29,639	39,992	82,127	68,227	94,196	149,016	96,391	(13)	84,888	147,000	(13)
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
Otros Ingresos	12,428	15,279	28,703	31,715	37,365	42,683	31,788	-	28,166	69,051	-
Costos financieros, neto	17,211	24,713	53,424	36,512	56,831	106,333	64,603	(13)	56,722	77,949	(13)
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto sobre la renta	(2,490)	(3,952)	(9,138)	(3,686)	(3,860)	(18,302)	(11,926)	-	(13,969)	(19,487)	-
Impuesto sobre la renta	(1,813)	(2,226)	(4,218)	(3,101)	(6,489)	(8,281)	(4,225)	-	-	-	-
Impuesto sobre la renta diferido - Cambio Valor Razonable	(4,303)	(6,178)	(13,356)	(6,787)	(10,349)	(26,583)	(16,151)	-	(13,969)	(19,487)	-
Utilidad (Pérdida) neta	12,908	18,535	40,068	29,725	46,482	79,750	48,452	(13)	42,753	58,462	(13)

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de marzo de 2012

12. Información Financiera Consolidada (Continuación)

La consolidación del estado de cambios en el patrimonio de los accionistas se detalla a continuación:

	Consolidado	Ajustes y Eliminaciones	Total	Los Castillos Real Estate, Inc.	Corporación Los Castillos, S. A.	Los Pueblitos Properties, S. A.	Los Andes Properties, S. A.	Inversiones Europanamericana, S. A.	Chiriquí Properties S. A.	Veraguas Properties S. A.
Capital en acciones, al inicio y al final del año	B/. 10,000	B/.	10,000	10,000	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.
Capital adicional pagado, al inicio y al final del año	3,145,000	(3,145,000)	6,290,000	3,145,000	2,500,000	10,000	10,000	500,000	65,000	10,000
Aumento de capital adicional pagado	50,000	(50,000)	100,000	50,000						
Capital social al 31 de diciembre de 2011	3,205,000	(3,195,000)	6,400,000	3,205,000	2,500,000	10,000	10,000	500,000	65,000	10,000
Utilidades no distribuidas al 31 de diciembre de 2011	47,419,023	-	47,419,023	232,362	9,398,058	2,431,619	3,216,399	6,280,324	2,697,516	1,552,069
Utilidad neta	677,895	-	677,895	1,651	72,730	40,100	38,766	92,427	38,796	16,316
Utilidades no distribuidas al 31 de marzo de 2012	48,096,918	-	48,096,918	234,013	9,470,788	2,471,719	3,255,165	6,372,751	2,736,312	1,568,385
Impuesto complementario al 31 de diciembre de 2011	(98,681)	-	(98,681)	-	(19,413)	(11,912)	(15,145)	(21,509)	(11,760)	(2,493)
Pagos efectuados en el 2012	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuesto complementario al 31 de marzo de 2012	(98,681)	-	(98,681)	-	(19,413)	(11,912)	(15,145)	(21,509)	(11,760)	(2,493)
Total de patrimonio	B/. 51,203,237	B/. (3,195,000)	B/. 54,398,237	B/. 3,439,013	B/. 11,951,375	B/. 2,469,807	B/. 3,250,020	B/. 6,851,242	B/. 2,789,552	B/. 1,575,892

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de marzo de 2012

12. Información Financiera Consolidada (Continuación)

La consolidación del estado de cambios en el patrimonio de los accionistas se detalla a continuación:

	France Field Properties S.A.	Zona Libre Properties S.A.	Doce de Octubre Properties S.A.	Villa Lauro Properties S.A.	San Antonio Properties S.A.	Juan Diaz Properties S.A.	Altos de Panamá, S.A.	West Mall Properties, S.A.	Herrera Properties, S.A.	Chilibre Properties, S.A.	Mañanitas Properties, S.A.
Capital en acciones, al inicio y al final del año	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -
Capital adicional pagado, al inicio y al final del año	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	-	-	-	-	-	-
Aumento de capital adicional pagado	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Capital social al 31 de diciembre de 2011	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades no distribuidas al 31 de diciembre de 2011	450,139	888,862	395,666	2,300,653	8,061,053	3,068,534	2,498,509	(2,859)	871,591	3,080,536	(2,008)
Utilidad neta	12,908	18,535	40,068	29,725	46,482	79,750	48,452	(13)	42,753	58,462	(13)
Utilidades no distribuidas al 31 de marzo de 2012	463,047	907,397	435,734	2,330,378	8,107,535	3,148,284	2,546,961	(2,872)	914,344	3,138,998	(2,021)
Impuesto complementario al 31 de diciembre de 2011	(3,017)	(3,536)	(6,973)	(971)	(1,952)	#	-	-	-	-	-
Pagos efectuados en el 2012	(3,017)	(3,536)	(6,973)	(971)	(1,952)	-	-	-	-	-	-
Impuesto complementario al 31 de marzo de 2012	470,030	913,861	438,761	2,339,407	8,115,583	3,158,284	2,556,961	7,128	924,344	3,148,998	(2,021)
Total de patrimonio	B/ 470,030	B/ 913,861	B/ 438,761	B/ 2,339,407	B/ 8,115,583	B/ 3,158,284	B/ 2,556,961	B/ 7,128	B/ 924,344	B/ 3,148,998	B/ (2,021)

GR