

**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 2015

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 (Resolución No. CNV-353-08 de 7 de noviembre de 2008, modificada por la Resolución No. CNV-109-09 de 21 de abril de 2009, Resolución No. CNV-429-11 de 13 de diciembre de 2011 y Resolución No. SMV-585-14 de 25 de noviembre 2014).

NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR: Teléfono 321-9010, Fax 236-6776

DIRECCION DEL EMISOR: Ave. Miguel Brostella, Boulevard El Dorado, Edificio DOIT CENTER, Planta Sotano.

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 2015, 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.
- Vista Alegre Properties, S.A.
- Chorrera Properties, S.A.
- La Doña Properties, S.A.
- Boulevard Santiago Property, S.A.
- Brisas Property, S.A.
- Aguadulce Property, 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 Andes.
- Área Comercial de France Field en la Zona Libre de Colón.
- Bodega o Centro de Distribución en la Zona Libre de Colón.
- Oficinas 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, Chitré, Provincia de Herrera.
- Centro Comercial Westland Mall Los Pueblos en Arraijan.
- Centro Comercial 2412 en Tocumen.
- Centro Comercial La Nueva Doña en la 24 de diciembre.
- Centro Comercial Boulevard Costa Verde en Chorrera.
- Centro Comercial Boulevard Santiago, Provincia de Veraguas.
- Centro Comercial Signature Plaza en Brisas del Golf.
- Centro Comercial On D Go en Aguadulce, Provincia de Coclé.

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.

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 (2015)	Alquiler x Mts2	% de Ingresos
Corporación Los Castillos, S.A.	El Dorado, Panamá	7,384	\$59,700	\$6.97	7.9%
Los Andes Properties, S.A.	Los Andes, Panamá	2,740	\$26,100	\$8.03	3.5%
Inversiones Europanamericanas, S.A.	Zona Libre de Colón	24,445	\$65,000	\$2.53	8.6%
Chiriqui Properties, S.A.	David, Chiriqui	3,490	\$30,500	\$7.38	4.0%
Veraguas Properties, S.A.	Santiago, Veraguas	2,000	\$20,000	\$6.00	2.7%
France Field Properties, S.A.	Zona Libre de Colón	5,397	\$18,000	\$306.00	2.4%
Zona Libre Properties, S.A.	Zona Libre de Colón	3,330	\$19,750	\$5.26	2.6%
Doce de Octubre Properties, S.A.	12 de Octubre, Panamá	2,648	\$30,250	\$10.48	4.0%
Villa Lucre Properties, S.A.	Villa Lucre, Panamá	3,300	\$29,900	\$7.50	4.0%
San Antonio Properties, S.A.	Albrook Mall	3,445	\$38,800	\$9.72	5.1%
Altos de Panamá Properties, S.A.	Centennial Mall, Panamá	3,292	\$39,300	\$11.94	5.2%
Juan Díaz Properties, S.A.	Los Pueblos, Panamá	4,672	\$53,750	\$11.50	7.1%
Chilibre Properties, S.A.	Chilibre, Panamá	15,000	\$55,250	\$3.68	7.3%
Mañanitas Properties, S.A.	Centro comercial 2412, Panamá	3,027	\$35,750	\$11.81	4.7%
West Mall Properties, S.A.	West Land Mall, Arriajan	3,005	\$40,400	\$13.44	5.4%
Herrera, Properties, S.A.	Chitre, Herrera	2,905	\$31,000	\$10.67	4.1%
Vista Alegre Properties, S.A.	West Land Mall, Arriajan	50	\$2,175	\$43.50	0.3%
La Doña Properties, S.A.	Tocumen, Panamá	3,013	\$50,800	\$16.86	6.7%
Chorrera Properties, S.A.	Chorrera, Panamá Oeste	3,502	\$58,700	\$16.76	7.8%
Boulevard Santiago Property, S.A.	Santiago, Veraguas	3,473	\$48,600	\$13.99	6.4%
Total		100,118	\$753,725	\$7.53	100%

De los aproximadamente 100,118 mts2 disponibles para alquilar en estos momentos, el noventa y ocho por ciento (98%) está contratado con Ace International Hardware Corp. y empresas relacionadas a un precio promedio de US\$7.53 mts2, que generó aproximadamente US\$753,725 de ingresos mensuales durante 2015. Dichos contratos de alquiler mantienen cláusulas de incremento de entre uno (1%) y tres por ciento (3%) anual.

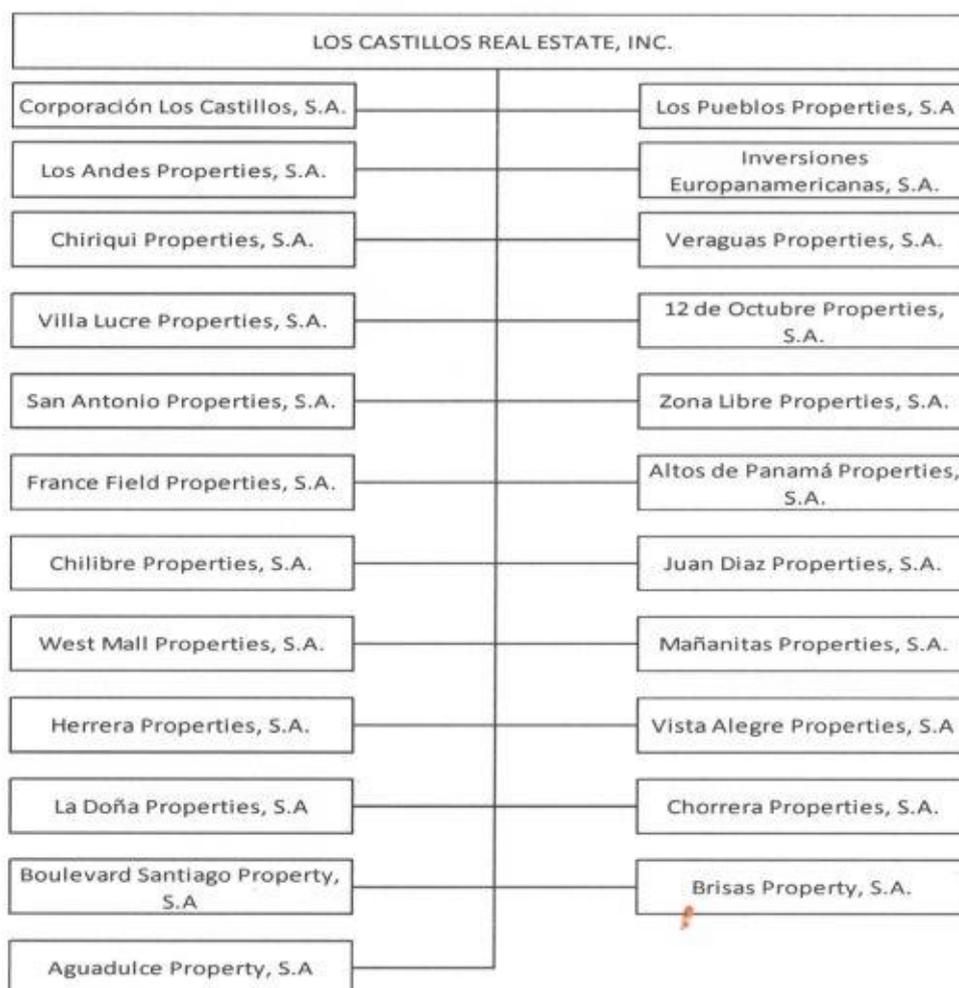
Los contratos de alquiler de cada una de las subsidiarias de Los Castillos Real Estate, Inc., incluyen las siguientes condiciones:

1. Un plazo mínimo de cinco (5) años renovables por periodos de cinco (5) años adicionales o un plazo mínimo de diez (10) años.
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 hasta el quinto (5) año, 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 depositarán 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. Esta penalidad no aplicará si el Emisor vende las propiedades arrendadas que conlleve a la cancelación de los contratos antes del plazo estipulado y redima anticipadamente, parcial o totalmente, los Bonos con el producto de dicha venta.
6. Penalidades por cuotas atrasadas.
7. Que todos los gastos de mantenimiento, administrativos, tasas y otros relacionados con los bienes arrendados sean cubiertos por el arrendatario.
8. Incluir cualesquiera otras cláusulas usuales para este tipo de contratos y que sean requeridas por el Agente Fiduciario y sus Asesores Legales.

D. Estructura organizativa

El siguiente organigrama muestra la estructura del Emisor al 31 de diciembre de 2015:





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 2015, se detalla a continuación:

	2015	2014
Saldo al inicio del año	B/. 151,943,926	B/. 118,257,724
Adquisiciones	4,741,618	16,019,906
Cambio en el valor razonable	<u>13,165,716</u>	<u>17,666,296</u>
Saldo al final del año	<u>B/. 169,851,260</u>	<u>B/. 151,943,926</u>

De acuerdo a la Nota 6 de los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2015, 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 evaluadores independientes y el cambio en el valor razonable se reconoce como un ingreso en el estado consolidado de resultados integrales.

Al 31 de diciembre de 2015, las propiedades de inversión se encuentran registradas a valor razonable y se incluyen dentro del Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable. El valor fue calculado basado en avalúos realizados por empresas evaluadoras independientes 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. El más significativo dato de entrada dentro de la valuación es el precio por metro cuadrado.

El valor de mercado de las propiedades, es determinado por la empresa evaluadora, tomando en cuenta las condiciones actuales del mercado inmobiliario, y de acuerdo a los valores obtenidos en base a tres (3) enfoques utilizados en el informe de avalúo:

Enfoque de Comparación

Proporciona una indicación del valor comparando el activo con otros idénticos o similares y con información disponible sobre el precio.

Enfoque de Costo

Proporciona una indicación del valor utilizando el principio económico según el cual un comprador no pagará por un activo más que el costo de obtener otro activo de igual utilidad ya sea por compra o construcción.

Enfoque de Renta

Proporciona una indicación del valor convirtiendo flujos de efectivo futuros a único valor de capital actual.

F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.

Los Castillos Real Estate, Inc. no mantiene dependencia de patentes, licencias industriales / comerciales o nuevos procesos de manufacturación que sean significativos para el negocio o la rentabilidad de éste.

Los ingresos de Los Castillos Real Estate, Inc., dependen de los contratos de arrendamiento de sus diferentes subsidiarias, principalmente con Ace International Hardware Corp. y empresas relacionadas.

G. Información sobre tendencias

De acuerdo al Informe Económico y Social, emitido en noviembre de 2015 por la Dirección de Análisis Económico y Social del Ministerio de Economía y Finanzas, el crecimiento de la economía panameña se estimó en 5.8%.

Las actividades económicas que más crecieron fueron: Suministro de electricidad, gas y agua, ante la mayor generación hidráulica y eólica, e Intermediación financiera, por el desempeño positivo de la cartera crediticia y las utilidades del Sistema Bancario Nacional.

Algunas divisiones de la Agricultura, ganadería, caza y silvicultura siguieron decreciendo, particularmente la producción de ganado vacuno y las exportaciones en general, dado que los fuertes embates de la sequía continuaron afectando negativamente las áreas de pastura y la fertilidad de las cosechas agrícolas.

La oferta bruta de electricidad creció 8.8%, mayormente la generada en el país (11.1%), por hidroeléctricas (30.4%), plantas eólicas (209.1%) y solar (22.0%).

La Construcción continuó creciendo. A noviembre, la inversión privada superó la correspondiente al año pasado (B/.98.9 millones o 5.4%). Los aumentos más significativos fueron en los distritos de Aguadulce (136.2%), Arraiján (49.5%) y David (45.3%).

El Comercio al por mayor y al por menor continuó creciendo por la demanda local, a cuenta de más ingresos que obtuvieron los hogares, tanto los que se generan por la vía laboral, como los que llegan por las transferencias del Gobierno, los ahorros y el financiamiento bancario. En noviembre, los centros comerciales estuvieron concurridos debido a las promociones que hicieron diversos establecimientos, especialmente el "Black Friday". Por el contrario, la actividad comercial de la Zona Libre de Colón continuó disminuyendo. El movimiento comercial de la Zona Libre de Colón cayó (B/.2,255.4 millones o 10.0%), tanto las reexportaciones (B/.1,676.3 millones o 13.7%) como las importaciones (B/.579.1 millones o 5.6%).

La actividad Hoteles y restaurantes, valorada por el total de visitantes que ingresaron por los diferentes puertos del país así como por el gasto que efectuaron, creció. Entraron 6.4 millones de personas por los puertos del país, 2.1 millones como visitantes (12.0% más). De estos últimos, 88.4% eran turistas (22.4% más, recuperándose notablemente tras disminuir 1.3% en 2013), 8.7% excursionistas (6.4% más) y 2.9% pasajeros de cruceros (67.5% menos, producto del retiro de Royal Caribbean desde 2014)

El crecimiento del Transporte, almacenamiento y comunicaciones es atribuible a la actividad del Canal de Panamá, el movimiento portuario y el tránsito de pasajeros por el Aeropuerto Internacional de Tocumen. De acuerdo a los indicadores económicos del Instituto Nacional de Estadística y Censo, por el Canal de Panamá transitaron 12,667 buques (346 o 2.8% más). Los ingresos por peajes se incrementaron (B/.1,825.2 millones, B/.73.0 millones o 4.2% más), así como las toneladas netas que se movieron por esta vía (310.9 millones, 12.3 millones o 4.1% más).

Los puertos movieron 84.2 millones de toneladas métricas de carga (12.1% más). Creció principalmente el movimiento de carga a granel (31.0% más), pero disminuyó el de carga general (25.2%) y en contenedores (1.4%).

La base monetaria continuó muy firme. Los depósitos bancarios crecieron así como también las

emisiones de valores nuevos que se colocaron en la bolsa. Sin embargo, la oferta de nuevo financiamiento disminuyó por la situación económica que atraviesa un grupo de sus principales clientes: las empresas que operan desde la Zona Libre de Colón.

El Activo del Sistema Bancario Nacional sumó B/.97,676.8 millones, B/.7,435.5 millones u 8.2% más que en 2014, debido principalmente al crecimiento del portafolio de inversiones (B/.1,964.5 millones o 14.1%) y de créditos (B/.6,437.7 millones u 11.6%), especialmente la cartera interna (B/.4,843.4 millones o 12.0% más).

La balanza comercial registró déficit (B/.7,730.2 millones) moderadamente menor al del año pasado (B/.7,772.1 millones), ante la caída del valor de las importaciones (8.8%), explicada mayormente por una menor factura de combustibles.

El valor de las exportaciones, excluyendo las de la Zona Libre de Colón, sumó B/.650.3 millones, B/.108.1 millones o 14.3% menos que en 2014. Hubo menos producción agrícola e industrial, lo que significó la disminución de la cantidad de mercancía disponible para exportar (17.8%). Además, no favorecieron los precios registrados en el mercado internacional para buena parte de los alimentos y los metales.

Los principales destinos de las exportaciones fueron: Estados Unidos (18.8%) principalmente pescados y crustáceos, azúcar de caña, café y frutas; Alemania (12.9%), por banano; Costa Rica (7.5%), por productos lácteos, pescados y manufacturas de aluminio; China (5.8%), por desperdicios de cobre y maderas; y Países Bajos (4.3%), casi exclusivamente por las frutas.

El valor de las importaciones puestas en puertos panameños, excluyendo el correspondiente a las de las empresas que operan desde la Zona Libre de Colón, sumó B/.11,080.8 millones, B/.1,502.1 millones u 11.9% menos. La menor factura de combustibles y metales, por el abaratamiento de precios y menores cantidades demandadas, explica la mayor parte del descenso.

La tasa nacional de inflación fue 0.16%, cuando un año atrás superaba el 2.0%. La correspondiente a los distritos de Panamá y San Miguelito fue 0.39%, menor a reportada hasta el mes anterior; mientras que la del resto urbano del país se mantuvo igual, 0.29%.

Finalmente, hasta el penúltimo mes del año fueron inscritos 404,823 contratos de trabajo en el Ministerio de Trabajo y Desarrollo Laboral. Aunque la cifra se encuentra por debajo de la del año anterior (16,341 o 3.9%), fueron más que en años recientes. Hubo menos contratos por obra determinada (16,020 o 9.9%) y por tiempo indefinido (2,865 o 2.8% menos). Sólo se dieron más contrataciones por tiempo definido (2,544 o 1.6%).

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Miles de US\$	31/12/15	31/12/14
Efectivo	3,436.8	4,599.8
Capital de Trabajo	(1,516.6)	2,178.9
Razón Corriente	0.83	1.25

En el año terminado el 31 de diciembre de 2015, la liquidez de Los Castillos Real Estate, Inc. y subsidiarias disminuyó.

B. Recursos de Capital

Miles de US\$	31/12/15	31/12/14
Deuda Bancaria o Bonos por Pagar	62,084.1	65,268.0
Patrimonio	103,569.1	87,711.5
Total de Recursos de Capital	165,653.2	152,979.4
Apalancamiento (Pasivos / Patrimonio)	0.60	0.74

En el año terminado el 31 de diciembre de 2015, el patrimonio de Los Castillos Real Estate, Inc. aumento en US\$15,857.7 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 disminuyó debido al abono a la deuda de los bonos corporativos.

Resultados de las Operaciones

Miles de US\$	31/12/15	31/12/14
Total de Ingresos por Alquiler	10,044.3	7,484.3
Gastos Generales y Administrativos	944.7	868.2
Costos Financieros	3,694.3	2,475.6
Cambio Valor Propiedad de Inversión	13,165.7	17,666.3
Utilidad en Operaciones	9,099.6	6,616.0
Utilidad Neta	15,942.2	18,951.9
Area Arrendada Aproximada	100,118	100,118
Porcentaje de Ocupación	100%	98%
Arrendamiento Promedio por Metro Cuadrado	100.3	74.8

En el año terminado el 31 de diciembre de 2015, Los Castillos Real Estate, Inc. generó una utilidad neta de US\$15,942.2 mil. Los niveles de ingresos por alquiler tuvieron un aumento durante el período, con un cien por ciento (100%) de ocupación. El área aproximada de arrendamiento se mantuvo igual.

C. 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 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, Centro Comercial Los Pueblos Albrook, Centro Comercial Centennial Mall, Local Comercial en Chitré, Provincia de Herrera, Centro Comercial Westland Mall Los Pueblos en Arraijan, Centro Comercial 2412 en Tocumen, Centro Comercial La Nueva Doña en la 24 de diciembre, Boulevard Costa Verde en Chorrera y Boulevard Santiago en la ciudad de Santiago, provincia de Veraguas.

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 International Hardware **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:** Ave. Miguel Brostella, Boulevard El Dorado, Edificio Do it center **Dirección postal:** 0819-04859 **Teléfono:** 321-9010 **Fax:** 236-6776 **Correo electrónico:** ecohens@doitcenter.com.pa

Información adicional: Posee el título de Administración Bancaria de la Universidad Santa María la Antigua. Es Director / Sub-Tesorero de MetroBank, S.A., Director de Reforestada de Darién, S.A., Miembro de la Directiva de los P.H. Centro Comercial Los Pueblos de Juan Díaz, Centro Comercial Los Andes, Plaza el Terronal y Plaza de 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:** Ave. Miguel Brostella, Boulevard El Dorado, Edificio Do it center
Dirección postal: 0819-04859 **Teléfono:** 321-9010 **Fax:** 236-6776 **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.

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

Alemán, Cordero, Galindo & Lee ("ALCOGAL") con domicilio en el Edificio Torre Humbolt, Calle 53 Este, Urbanización Marbella, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono: 269-2620; actúo como asesor legal del Emisor en LCAS 1. La persona de contacto en ALCOGAL es el Licenciado Arturo Gerbaud, con correo electrónico: agerbaud@alcoegal.com

Alfaro, Ferrer & Ramírez ("AFRA") con domicilio en el Edificio Afra, Ave. Samuel Lewis y Calle 54, Urbanización Obarrio, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono: 263-9355 y Fax: 263-7214; actúo como asesor legal del Emisor en LCAS 2. La persona de contacto en AFRA es el Licenciado Alfredo Ramírez Jr., con correo electrónico: aramirez@afra.com

Galindo, Arias y López ("GALA") con domicilio en el Edificio Scotia Plaza, Ave. Federico Boyd y Calle 51, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono: 303-0303 y Fax: 303-0434; actúo como asesor legal del Emisor en LCAS 3. La persona de contacto en GALA es la Licenciada Cristina Lewis, con correo electrónico: clewis@gala.com.pa

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 Panamá ("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 Panamá es el Licenciado Edereth A. Barrios B., con correo electrónico edereth.barrios@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 2015, 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 Castillos 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 2015, 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. Los saldos y transacciones con partes relacionadas se detallan a continuación

	2015	2014
Ingreso por Alquileres		
Ace International Hardware Corp	B/. 9,669,575	B/. 7,379,000
W.L.L.A., Corp.	214,750	105,250
	<u>B/. 9,884,325</u>	<u>B/. 7,484,250</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 Superintendencia del Mercado 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 Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, 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 Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá 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 causarán 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 2015, 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	Superintendencia de Valores Pma. Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	\$25,000,000
Bonos Corporativos	22/12/26	Superintendencia de Valores Pma. Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	\$10,500,000
Bonos Corporativos	21/12/27	Superintendencia de Valores Pma. Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	\$12,500,000
Bonos Corporativos	01/12/2034	Superintendencia de Valores Pma. Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	\$ 8,031,000
Bonos Corporativos	26/12/2029	Superintendencia de Valores Pma. Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	\$16,920,000

B. Descripción y Derechos de los Títulos

1. Capital accionario

Al 31 de diciembre de 2015 el capital pagado de Los Castillos Real Estate, Inc. es de US\$10,000, el cual consiste 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. El patrimonio total a dicha fecha era de US\$103,569,142.

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 2015, Los Castillos Real Estate, Inc. mantenía tres (3) 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 y 21 de diciembre de 2027

Fecha de Oferta: 22 de diciembre de 2011 y 21 de diciembre de 2012

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

Monto emitido - Serie A: US\$10,500,000.00, **Serie B:** US\$12,500,000.00

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 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: 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.

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. Bonos Corporativos con vencimiento el 1 de diciembre del 2034 y 26 de diciembre de 2029

Fecha de Oferta: 1 de diciembre de 2014 y 26 de diciembre de 2014

Monto de la Oferta: US\$24,951,000.00

Monto emitido - Serie A: US\$8,031,000.00, **Serie Senior B:** US\$16,920,000.00

Serie A

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

Garantías: No tiene garantías.

Fiadores Solidarios: La Doña Properties, S.A., Chorrera Properties, S.A., Chilibre Properties, S.A., Boulevard Santiago Property, S.A., Vista Alegre Properties, S.A., Brisas Property, S.A. y las subsidiarias, por definir, del Emisor que comprarán las fincas ubicadas en Villa Zaita, Sabanitas, Aguadulce, Coronado y Penonomé.

Fecha de Vencimiento: 1 de diciembre de 2034, sin embargo no puede vencer mientras exista saldo en cualquiera de las Series Senior.

Tasa de Interés: Los Bonos de la Serie A devengarán una tasa de interés fija de diez por ciento (10%) anual.

Pago de Capital: El pago a capital de los Bonos se realizará mediante un solo pago al vencimiento, siempre y cuando no exista saldo insoluto a capital de cualquiera de las Series Senior.

Redención Anticipada: El Emisor no podrá redimir anticipadamente los Bonos de la Serie A mientras existan Bonos emitidos y en circulación de cualquiera de las Series Senior. Una vez se hayan cancelado en su totalidad las Series Senior, el Emisor podrá redimir anticipadamente los Bonos de la Serie A sin penalidad a un precio igual al cien por ciento (100%) del valor nominal de los Bonos Serie A emitidos y en circulación.

Serie Senior B

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 cien por ciento (100%) 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: Vista Alegre Properties, S.A., La Doña Properties, S.A., Chorrera Properties, S.A. y Boulevard Santiago Property, S.A.

Fecha de Vencimiento: Será en quince (15) años contados a partir de la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente

Tasa de Interés: Para las Series Senior a ser emitidas antes del 31 de diciembre de 2014 y suscritas por Banco General, S.A., Libor tres (3) meses más tres punto cincuenta por ciento (3.50%) anual, sujeto a un mínimo de cuatro punto setenta y cinco por ciento (4.75%) anual. Para las Series Senior a ser emitidas entre el 1 de enero de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 y suscritas por Banco General, S.A., Libor tres (3) meses más tres punto cincuenta por ciento (3.50%) anual, sujeto a un mínimo que será acordado entre el Emisor y el Agente Estructurador según las condiciones de mercado y que no podrá superar cinco punto setenta y cinco por ciento (5.75%) anual. Para las Series Senior que no sean suscritas por Banco General, S.A. o que sean emitidas posterior al 31 de diciembre de 2015, puede ser fija o variable y será acordada entre el Emisor y el Agente Estructurador según las condiciones de mercado existentes en la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente, y la misma será comunicada a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y la Bolsa de Valores de Panamá mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente

Pago de Capital: El capital de las Series Senior de los Bonos será pagado por el Emisor mediante ciento ochenta (180) abonos mensuales los días quince (15) de

cada mes y un último pago al vencimiento, por el monto requerido para cancelar el Saldo Insoluto de Capital de las Series Senior de los Bonos de acuerdo al cronograma de pago establecido en el Prospecto Informativo de la Emisión.

Redención Anticipada: Las Series Senior podrán ser redimidas anticipadamente por el Emisor, parcial o totalmente, una vez transcurridos tres (3) años contados a partir de la Fecha de Oferta de cada Serie, sujeto a las siguientes condiciones: (i) cumplidos los tres (3) años y hasta que se cumpla el quinto (5) año, el precio de redención anticipado será de ciento dos por ciento (102%) del Saldo Insoluto a Capital, (ii) cumplido los cinco (5) años y hasta que se cumpla el sexto (6) año, el precio de redención anticipado será de ciento un por ciento (101%) del Saldo Insoluto a Capital, y (iii) cumplidos los seis (6) años el Emisor podrá, a su entera disposición, redimir los Bonos al cien por ciento (100%) del Saldo Insoluto a Capital.

No obstante lo anterior, el Emisor podrá hacer redenciones parciales extraordinarias sin penalidad al cien por ciento (100%) del Saldo Insoluto a Capital en cualquiera de los siguientes casos: (i) Con fondos provenientes de la venta de las propiedades arrendadas. (ii) Con fondos recibidos en concepto de pólizas de seguros. (iii) Si durante el Periodo de Disponibilidad de las Series Senior, hubiesen fondos excedentes en la Cuenta de Concentración, provenientes de los cánones de arrendamiento cedidos.

Casa de Valores y Puesto de Bolsa: B.G. Investment Co., Inc. y BG Valores, S.A.

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")

C. Información de Mercado

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

Símbolo bursátil: LCAS

Precio de cierre al 31 de diciembre de 2015: 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
Bonos Corporativos vencimiento 21 de diciembre del 2027: Global Bank Corporation
Bonos Corporativos vencimiento 26 de diciembre del 2029: Banco General, S.A.
Bonos Corporativos vencimiento 01 de diciembre del 2034: Banco General, S.A.

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.
Bonos Corporativos vencimiento 21 de diciembre del 2027: Global Valores, S.A.
Bonos Corporativos vencimiento 26 de diciembre del 2029: BG Valores, S.A.
Bonos Corporativos vencimiento 01 de diciembre del 2034: BG 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 periodos 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	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Ingresos Totales	10,044,325	7,484,250	6,612,688	5,744,950
Gastos Generales y Administrativos	944,693	868,201	760,377	666,034
Utilidad en Operaciones	9,099,632	6,616,049	5,852,311	5,078,916
Cambio Neto en Valor Razonable de Propiedades de Inversión	13,165,716	17,666,296	6,807,747	7,727,752
Costos Financieros	3,694,304	2,475,551	2,108,256	1,934,967
Utilidad Neta	15,942,212	18,951,931	9,052,390	9,332,187
Acciones Emitidas y en Circulación	1,000	1,000	1,000	1,000

BALANCE GENERAL	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Activos Circulantes	7,425,798	11,002,281	5,435,874	2,776,200
Propiedades de Inversión	169,851,260	151,943,926	118,257,724	115,192,866
Total de Activos	177,501,275	163,211,937	123,732,539	118,008,207
Pasivos Circulantes	8,942,380	8,823,384	5,476,003	3,001,754
Pasivos a Largo Plazo	64,989,753	66,677,077	49,453,039	55,189,712
Capital Social	3,245,000	3,245,000	3,215,000	3,215,000
Utilidades Retenidas	100,324,142	84,466,476	65,588,497	56,601,741
Total Patrimonio	103,569,142	87,711,476	68,803,497	59,816,741
RAZONES FINANCIERAS:				
Deuda Bancaria o Bonos / Patrimonio	0.60	0.74	0.60	0.70
Capital de Trabajo	(1,516,582)	2,283,270	-40,129	-225,554
Razón Corriente	0.83	1.26	0.99	0.92
Utilidad Operativa /Gastos Financieros	2.46	2.67	2.78	2.62

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. Si
	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. Si
	d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos. Si
	e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría. Si

	f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones. Si
	g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información. Si
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. Si
	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. Si
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa. Si
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades. Si
	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>Preven 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 de Panamá (www.supervalores.gob.pa) y Bolsa de Valores de Panamá, S.A. (www.panabolsa.com).

FIRMA(S)



ERIC T. COHEN SOLIS
Representante Legal

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



NOTARÍA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ



-----DECLARACION NOTARIAL JURADA.-----

En la Ciudad de Panamá, República de Panamá y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintiocho (28) días del mes de marzo de dos mil dieciséis (2016), ante mí, **ROBERTO RENE ROJAS CONTRERAS**, Notario Público Primero del Circuito de Panamá, portador de la cédula de identidad personal número cuatro-cien-mil ciento cuarenta y cuatro (4-100-1144), 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 quince (2015). -----

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 Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.-----

Leída como fue esta Escritura al compareciente en presencia de los testigos instrumentales **LUIS MIGUEL BURUYIDES GUERRERO**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho- ocho dos ocho-uno dos nueve ocho (8-828-1298) y **NATALY LISSETTE RAMIREZ CORONADO**, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad número ocho – siete ocho nueve – siete nueve uno (8-789-791), 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.-----



NOTARÍA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Alex A. Cohen

ALEX COHEN SOLIS

Eric Cohen Solis

ERIC COHEN SOLIS

Roberto Zuleta Hawkins

ROBERTO ZULETA HAWKINS

Luis Miguel Buruyides Guerrero

LUIS MIGUEL BURUYIDES GUERRERO

Nataly Lissette Ramirez Coronado

NATALY LISSETTE RAMIREZ CORONADO



Roberto R. Rojas C.
Licdo. ROBERTO R. ROJAS C.
Notario Público Primero

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

**Informe y Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2015**

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Índice para los Estados Financieros 31 de diciembre de 2015

	Páginas
Informe de los Estados Financieros	1 - 2
Estados Financieros Consolidados:	
Balance General Consolidado	3
Estado Consolidado de Resultados Integrales	4
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio	5
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros Consolidados	7 - 32



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 2015, y los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas 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. Estas 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 las políticas de contabilidad utilizadas 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 presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Los Castillos Real Estate, Inc. y sus Subsidiarias al 31 de diciembre de 2015, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Énfasis de Asunto

Tal como se menciona en la Nota 5 a los estados financieros consolidados, el Grupo mantiene saldos y transacciones importantes con compañías relacionadas. Nuestra opinión no está calificada con relación a este asunto.

PricewaterhouseCoopers

31 de marzo de 2016

Panamá, República de Panamá

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Balance General Consolidado

31 de diciembre de 2015

(Cifras en balboas)

	2015	2014
Activos		
Activos no circulantes		
Propiedades de inversión (Nota 6)	169,851,260	151,943,926
Cuentas por cobrar - otras (Nota 7)	185,276	226,789
Adelanto a compra de activo	3,745,688	6,174,493
Otros activos	<u>38,941</u>	<u>38,941</u>
Total de activos no circulantes	<u>173,821,165</u>	<u>158,384,149</u>
Activos circulantes		
Efectivo	791,289	1,880,738
Depósitos en fideicomiso (Nota 8)	2,645,469	2,719,015
Cuentas por cobrar - otras (Nota 7)	121,112	100,806
Gastos e impuestos pagados por anticipado	<u>122,240</u>	<u>127,229</u>
Total de activos circulantes	<u>3,680,110</u>	<u>4,827,788</u>
Total de activos	<u>177,501,275</u>	<u>163,211,937</u>
Patrimonio y Pasivos		
Patrimonio		
Capital social (Nota 10)	3,245,000	3,245,000
Utilidades no distribuidas	100,697,743	84,755,531
Impuesto complementario	<u>(373,601)</u>	<u>(289,055)</u>
Total de patrimonio	<u>103,569,142</u>	<u>87,711,476</u>
Pasivos		
Pasivos no circulantes		
Bonos por pagar a largo plazo, excluyendo porción circulante (Nota 8)	53,575,574	57,040,114
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 13)	<u>11,414,179</u>	<u>9,636,963</u>
Total de pasivos no circulantes	<u>64,989,753</u>	<u>66,677,077</u>
Pasivos circulantes		
Préstamo bancario por pagar (Nota 9)	4,881,844	4,881,844
Porción circulante de bonos por pagar (Nota 8)	3,626,633	3,346,003
Cuentas por pagar - otras	25,490	-
Adelantos recibidos de clientes	20,000	41,400
Gastos e impuestos acumulados por pagar	<u>388,413</u>	<u>554,137</u>
Total de pasivos circulantes	<u>8,942,380</u>	<u>8,823,384</u>
Total de pasivos	<u>73,932,133</u>	<u>75,500,461</u>
Total de patrimonio y pasivos	<u>177,501,275</u>	<u>163,211,937</u>

Las notas que se adjuntan son parte integral de estos estados financieros.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Resultados Integrales Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

(Cifras en balboas)

	2015	2014
Ingresos		
Alquileres (Nota 5)	<u>10,044,325</u>	<u>7,484,250</u>
Gastos Generales y Administrativos		
Gastos de alquiler (Nota 11)	(223,459)	(223,459)
Honorarios profesionales	(38,093)	(88,326)
Impuestos	(343,843)	(335,048)
Seguros	(164,769)	(121,205)
Otros gastos	<u>(174,529)</u>	<u>(100,163)</u>
Total de gastos generales y administrativos	<u>(944,693)</u>	<u>(868,201)</u>
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión (Nota 6)	<u>13,165,716</u>	<u>17,666,296</u>
Utilidad en operaciones	22,265,348	24,282,345
Otros ingresos	48,693	47,717
Costos financieros (Nota 12)	<u>(3,694,304)</u>	<u>(2,475,551)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	18,619,737	21,854,511
Impuesto sobre la renta (Nota 13)	<u>(2,677,525)</u>	<u>(2,902,580)</u>
Utilidad neta	<u>15,942,212</u>	<u>18,951,931</u>

Las notas que se adjuntan son parte integral de estos estados financieros.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Cambio en el Patrimonio Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

(Cifras en balboas)

	<u>Capital Social</u>	<u>Utilidades no Distribuidas</u>	<u>Impuesto Complementario</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2013	3,215,000	65,803,600	(215,103)	68,803,497
Utilidad neta	-	18,951,931	-	18,951,931
Transacciones con accionistas:				
Capital adicional pagado	30,000	-	-	30,000
Impuesto complementario	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(73,952)</u>	<u>(73,952)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2014	3,245,000	84,755,531	(289,055)	87,711,476
Utilidad neta	-	15,942,212	-	15,942,212
Transacciones con accionistas:				
Impuesto complementario	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(84,546)</u>	<u>(84,546)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	<u>3,245,000</u>	<u>100,697,743</u>	<u>(373,601)</u>	<u>103,569,142</u>

Las notas que se adjuntan son parte integral de estos estados financieros.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

(Cifras en balboas)

	2015	2014
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	18,619,737	21,854,511
Ajuste para conciliar la utilidad antes del impuesto sobre la renta con el efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación:		
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión	(13,165,716)	(17,666,296)
Costos financieros	3,694,304	2,475,551
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar - otras	21,207	30,561
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	-	310,475
Gastos e impuestos pagados por anticipado	4,989	(95,757)
Adelantos recibidos de clientes	(21,400)	41,400
Gastos e impuestos acumulados por pagar	(323,312)	274,219
Cuentas por pagar - otras	25,490	-
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	-	(5,803,144)
Impuesto sobre la renta pagado	(742,720)	(674,043)
Intereses pagados	(3,677,454)	(2,397,679)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación	<u>4,435,125</u>	<u>(1,650,202)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Adquisición de propiedades de inversión	(4,741,618)	(16,019,906)
Adelantos a compra de activo y construcción en proceso	<u>2,428,805</u>	<u>(3,436,727)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(2,312,813)</u>	<u>(19,456,633)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Financiamientos recibidos	-	2,117,762
Producto de la emisión de bonos	-	24,951,000
Amortización de bonos por pagar	(3,200,761)	(2,561,350)
Costos de emisión de bonos	-	(698,306)
Capital adicional pagado	-	30,000
Pago de impuesto complementario	(84,546)	(73,952)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento	<u>(3,285,307)</u>	<u>23,765,154</u>
(Disminución) aumento neto en el efectivo y depósitos en fideicomiso	(1,162,995)	2,658,319
Efectivo y depósitos en fideicomiso al inicio del año	<u>4,599,753</u>	<u>1,941,434</u>
Efectivo y depósitos en fideicomiso al final del año	<u><u>3,436,758</u></u>	<u><u>4,599,753</u></u>

Las notas que se adjuntan son parte integral de estos estados financieros.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015

(Cifras en balboas)

1. Información General

Los Castillos Real Estate, Inc. (la “Compañía”) y Subsidiarias (el “Grupo”) 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 Compañía posee el control 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 Centenial 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
Vista Alegre Properties, S. A.	100%	Centro Comercial West Land Mall en Arraiján
Chorrera Properties, S. A.	100%	Centro Comercial Boulevard Costa Verde
La Doña Properties, S. A.	100%	Centro Comercial La Nueva Doña, Tocumen
Boulevard Santiago Property, S. A.	100%	Centro Comercial Boulevard Santiago
Brisas Property, S. A.	100%	Centro Comercial Signature Plaza, Brisas del Golf
Aguadulce Property, S. A.	100%	Centro Comercial On D Go, Aguadulce

La dirección de la Compañía es Ave. Miguel Brostella, Boulevard El Dorado, Edificio Do It Center, Ciudad de Panamá.

La emisión de estos estados financieros consolidados ha sido autorizada por la Administración del Grupo el 30 de marzo de 2016.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015

(Cifras en balboas)

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas

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), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) respectivas. Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que son medidas a su valor razonable. El Grupo ha optado por presentar un único estado consolidado de resultados integrales y presenta sus gastos por naturaleza. El Grupo reporta sus flujos de efectivo de las actividades de operación usando el método indirecto. Los intereses pagados se presenta dentro de los flujos de caja operativos y las adquisiciones de propiedades de inversión son incluidas en las actividades de inversión para reflejar adecuadamente las actividades de negocio del Grupo.

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera 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. (Véase Nota 3).

(a) *Nuevas normas, enmiendas o interpretaciones adoptadas por el Grupo*

No hay normas y enmiendas adoptadas por primera vez para el año que inició el 1 de enero de 2015 que hayan tenido un impacto material en los estados financieros del Grupo.

(b) *Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones que no han sido adoptadas*

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a normas contables han sido publicadas, pero no son mandatorias para el año terminado el 31 de diciembre de 2015, y no han sido adoptadas anticipadamente por el Grupo. La evaluación del impacto de estas nuevas normas se presenta a continuación:

- NIIF 9 - Instrumentos Financieros. Se refiere a la clasificación, reconocimiento, medición y baja de los activos financieros y pasivos financieros e introduce nuevas reglas para la contabilidad de cobertura. En julio de 2014, el IASB realizó cambios adicionales en las reglas de clasificación y medición, y también introdujo un nuevo modelo de deterioro. Estas últimas enmiendas completan ahora la nueva norma de instrumentos financieros. El Grupo está en proceso de evaluar el impacto total de la NIIF 9. Esta norma es efectiva para los períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2018 y se permite la adopción anticipada.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015

(Cifras en balboas)

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

Base de Preparación (continuación)

(b) *Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones que no han sido adoptadas (continuación)*

- NIIF 15 - Ingresos de Contratos con Clientes. El IASB emitió una nueva norma para el reconocimiento de ingresos. Esta norma reemplazará la NIC 18, que abarca contratos de bienes y servicios y la NIC 11 que cubre los contratos de construcción. La nueva norma se basa en el principio de que los ingresos se reconocen cuando el control del bien o servicio es transferido a un cliente, por lo que el concepto de control sustituye al concepto actual de los riesgos y beneficios. La Norma permite un enfoque retrospectivo modificado para la adopción. Bajo este enfoque las entidades reconocerán ajustes transitorios en las utilidades retenidas en la fecha de la aplicación inicial sin reestructurar el período comparativo. Solo se necesitará aplicar las nuevas reglas a los contratos que no se han completado en la fecha de la aplicación inicial. La Administración está evaluando el impacto de esta nueva norma actualmente, y no se puede estimar el impacto de la adopción de esta norma en los estados financieros. Esta norma es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018 y se permite la adopción anticipada.

No existen otras normas, enmiendas e interpretaciones emitidas y que aún no son efectivas que podrían tener un impacto material en el Grupo.

Bases de Consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen las cuentas de Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias. Las subsidiarias son todas aquellas entidades en las que el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando el mismo está expuesto a, o posee los derechos sobre los rendimientos variables de su involucramiento con la entidad, y tiene la habilidad de afectar dichos rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Las subsidiarias se consolidan desde el momento en que el Grupo ejerce el control y se dejan de consolidar cuando se pierde el control.

Los saldos, transacciones así como las ganancias o pérdidas no realizadas en transacciones con las compañías del Grupo se eliminan en la consolidación.

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.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015

(Cifras en balboas)

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

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, sí 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 consolidado de resultados integrales.

Deterioro del Valor de los Activos no Financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida, por ejemplo el terreno, no están sujetos a amortización y son evaluados anualmente por deterioro. Los activos sujetos a amortización son revisados por deterioro cuando los eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros puede no ser recuperable. Una pérdida por deterioro es reconocida por el monto en que el valor en libros del activo excede su importe recuperable. El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos de disposición y el valor en uso. Para propósitos del análisis del deterioro, los activos se agrupan a los niveles más bajos para los cuales existen flujos de efectivo en gran medida independientes (unidades generadoras de efectivo). Deterioros anteriores de activos no financieros (distintos de la plusvalía) son revisados para su posible reversión en cada fecha de reporte.

Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros que son reconocidas inicialmente al valor razonable y posteriormente medidas a su costo amortizado menos cualquier pérdida por deterioro.

Construcción en Proceso

La construcción en proceso corresponde a los desembolsos por estudios y costos directamente atribuidos al proyecto. Los costos del proyecto son capitalizados cuando la obra está terminada.

Efectivo y Depósitos en Fideicomiso

El efectivo comprende el dinero disponible en bancos. Los sobregiros bancarios que son pagaderos a la vista y forman parte del efectivo del Grupo, están incluidos como un componente para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo. Para efectos del estado consolidado de flujos de efectivo, el Grupo considera los depósitos en fideicomiso como parte del efectivo, debido a que los mismos son utilizados para el pago del principal e intereses corrientes de los bonos por pagar.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015

(Cifras en balboas)

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

Deterioro de Activos Financieros

Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de que un evento de pérdida ha ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y que el evento de pérdida haya tenido un efecto negativo sobre las estimaciones de flujos de efectivo futuros del activo que pueda estimarse con fiabilidad. El Grupo evalúa a la fecha del balance general consolidado si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado.

La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados puede incluir incumplimiento o mora por parte del cliente, la reestructuración de una cantidad adeudada al Grupo en los términos que el Grupo no consideraría de otro modo, las indicaciones de que un deudor o emisor entrara en quiebra o la desaparición de un mercado activo para los valores.

Cuentas por Pagar

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

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 consolidado de resultados integrales 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 social. Cualquier pago en exceso del valor nominal es presentado como capital adicional pagado dentro del capital social del Grupo.

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 consolidado.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015

(Cifras en balboas)

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (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 consolidados. El impuesto sobre la renta diferido es determinado utilizando la tasa vigente de 25% 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 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 consolidado de resultados integrales 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 reportadas.

3. Estimaciones de Contabilidad y Juicios Críticos

El Grupo efectúa estimaciones y supuestos que afectan los montos reportados de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal. Las estimaciones y decisiones son continuamente evaluadas y están basadas en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables bajo las circunstancias.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015

(Cifras en balboas)

3. Estimaciones de Contabilidad y Juicios Críticos (Continuación)

Impuesto sobre la Renta

El Grupo está sujeto al impuesto sobre la renta. Un juicio significativo es requerido para determinar la provisión de impuesto sobre la renta. Hay muchas transacciones y cálculos, por el cual la determinación del impuesto final es incierta durante el curso normal de los negocios. El Grupo reconoce pasivos para impuestos anticipados basado en estimaciones de si se tendrán que pagar impuestos adicionales. Donde el resultado del impuesto final sea diferente a los montos que fueron registrados inicialmente, dichas diferencias impactarán el impuesto sobre la renta y la provisión de impuesto diferido en el período para el cual se haga esta determinación.

Propiedades de Inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión se establece por los precios actuales de un mercado activo para propiedades similares en la misma localidad y condiciones. Las técnicas de valuación usadas para determinar los valores razonables, son validadas y revisadas por evaluadores independientes. La estimación de los valores de las propiedades, se realiza 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. El Grupo determinó el valor de mercado de sus propiedades de inversión basados en el método de enfoque de costo descrito en la Nota 6.

4. 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.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015

(Cifras en balboas)

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Factores de Riesgo Financiero (continuación)

Riesgo de Mercado (continuación)

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.

Debido a que los financiamientos están pactados en su mayoría a tasas de interés variables (LIBOR 3 meses más un margen), pero las emisiones incluyen topes con relación a las tasas mínimas y máximas sobre los bonos por pagar y que son revisables trimestralmente, no existe un riesgo significativo de exposición a riesgo de tasa de interés. Este análisis fue realizado y concluido tomando en consideración una variación de 100 puntos base sobre la tasa LIBOR 3 meses pactados.

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.

Riesgo de Crédito

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

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

Riesgo de Liquidez

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015

(Cifras en balboas)

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Factores de Riesgo Financiero (continuación)

Riesgo de Liquidez (continuación)

Asimismo, la Administración realiza proyecciones de liquidez del Grupo sobre una base anual, mediante flujos de efectivo proyectados.

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.

	<u>Menos de 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>
31 de diciembre de 2015			
Préstamo bancario por pagar	4,926,699	-	-
Bonos por pagar	6,883,311	34,038,584	42,857,600
31 de diciembre de 2014			
Préstamo bancario por pagar	5,170,534	-	-
Bonos por pagar	6,442,283	34,018,097	49,761,396

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 2015

(Cifras en balboas)

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Administración de Riesgo de Capital (continuación)

A continuación se muestra la razón de apalancamiento:

	2015	2014
Total de préstamos y bonos por pagar	62,084,050	65,267,961
Menos: Efectivo y depósitos en fideicomiso	<u>(3,436,758)</u>	<u>(4,599,753)</u>
Deuda neta	58,647,292	60,668,208
Total de patrimonio	<u>103,569,142</u>	<u>87,711,476</u>
Total de pasivo y capital	<u>162,216,434</u>	<u>148,379,684</u>
Índice de apalancamiento	<u>36%</u>	<u>41%</u>

Estimación del Valor Razonable

Para propósitos de divulgación, las Normas Internacionales de Información Financiera especifican una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres Niveles, en base a las variables utilizadas en las técnicas de valorización para medir el valor razonable: La jerarquía se basa en la transparencia de las variables que se utilizan en la valorización de un activo a la fecha de su valorización. Estos tres Niveles son los siguientes:

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos a la fecha de medición.

Nivel 2: Variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).

Nivel 3: Variables no observables para el activo y pasivo. La clasificación de la valorización del valor razonable se determina en base a la variable de nivel más bajo que sea relevante para la valoración del valor razonable en su totalidad.

El valor razonable del efectivo, depósitos en fideicomiso, cuentas por cobrar - otras, cuentas por pagar y préstamos por pagar circulantes se aproxima a su valor en libros, debido a su naturaleza de corto plazo.

El valor razonable de los bonos a largo plazo se desglosa en la Nota 8, y las propiedades de inversión se desglosan en la Nota 6.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015

(Cifras en balboas)

5. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

El Grupo realiza transacciones comerciales de arrendamientos de propiedades de inversión con compañías relacionadas. Las transacciones con partes relacionadas se detallan a continuación:

	2015	2014
Ingreso por Alquileres		
Ace International Hardware Corp.	9,669,575	7,325,750
W.L.L.A., Corp.	<u>214,750</u>	<u>158,500</u>
	<u>9,884,325</u>	<u>7,484,250</u>

6. Propiedades de Inversión

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

	2015	2014
Saldo al inicio del año	151,943,926	118,257,724
Adquisiciones	4,741,618	16,019,906
Cambio en el valor razonable	<u>13,165,716</u>	<u>17,666,296</u>
	<u>169,851,260</u>	<u>151,943,926</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 avalúos realizados por expertos independientes en la materia, y el cambio en el valor razonable se reconoce como un ingreso en el estado consolidado de resultados integrales.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015

(Cifras en balboas)

6. Propiedades de Inversión (Continuación)

Las propiedades de inversión se encuentran registradas a valor razonable y se incluyen dentro del Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable. El valor fue calculado basado en avalúos realizados por empresas evaluadoras independientes 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. El más significativo dato de entrada dentro de la valuación es el precio por metro cuadrado. Los precios por metro cuadrado utilizado en la determinación del valor razonable oscilan entre B/.365 por mts² y B/.3,650 por mts².

Debido a que los arrendamientos son realizados con partes relacionadas, el Grupo determina el valor razonable tomando como referencia y evaluando los distintos enfoques aplicados en la industria para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión. Para las estimaciones del valor razonable el Grupo considera el valor de mercado de las propiedades determinado por las empresas de avalúo, tomando en cuenta las condiciones actuales del mercado inmobiliario. Los enfoques utilizados en los informes de avalúo comprenden lo siguiente:

Enfoque de Costo

Proporciona una indicación del valor utilizando el principio económico según el cual un comprador no pagará por un activo más que el costo de obtener otro activo de igual utilidad, ya sea por compra o construcción.

Enfoque de Renta

Proporciona una indicación del valor convirtiendo flujos de efectivo futuros a único valor de capital actual.

El Grupo evalúa anualmente los resultados de los avalúo para realizar los ajustes de valor razonable sobre las propiedades de inversión. El Grupo considera el Enfoque de Costo como el más apropiado para determinar el valor razonable en consideración del uso actual de las propiedades y que los arrendamientos son realizados a partes relacionadas, por lo cual el enfoque de renta no sería el más apropiado.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015

(Cifras en balboas)

6. Propiedades de Inversión (Continuación)

Enfoque de Renta (continuación)

En caso que el Grupo utilice diferentes tasas de rendimientos de mercado, precios de mercado, alquiler de mercado, cambio en el enfoque de valuación y/u otros supuestos, el valor razonable de las propiedades de inversión sería diferente y por lo tanto causaría un impacto en el estado consolidado de resultados integrales.

Las propiedades de inversión no generan costos directos de operación dado que las cláusulas de los contratos de alquiler establecen que la arrendataria pagará todos los impuestos, tasas, obligaciones o gravámenes nacionales o municipales, presente o futuros que recaigan sobre el establecimiento o negocio, además, serán por cuenta de la arrendataria las reparaciones, ya sean producto del desgaste natural o uso del local, que sean necesarias para la conservación en buen estado del mismo; de las adiciones, cambios o mejoras, de la pintura interior, servicios sanitarios y plomería, sistema eléctrico y de iluminación, techo, vidrios, puertas, herrería, albañilería y otros servicios, sin que por ello la arrendadora tenga obligación de pagar indemnización alguna. La arrendataria será responsable por el pago de servicios de agua potable, aseo, energía eléctrica, telecomunicaciones, cuota de administración y mantenimiento, seguridad y otros similares del local. El único costo directo atribuible al Grupo, es el pago del impuesto de inmueble, cuyo valor pagado al 31 de diciembre de 2015, ascendió a B/.336,093 (2014: B/.328,606).

Las propiedades de inversión garantizan las emisiones de bonos descritos en la Nota 8.

Lo ingresos provenientes por la propiedad de inversión corresponden al ingreso por alquiler de los contratos de arrendamiento mantenidos con las compañías relacionadas en la Nota 5.

7. Cuentas por Cobrar - Otras

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

	2015	2014
Administración Zona Libre de Colón	226,788	262,687
Otras	<u>79,600</u>	<u>64,908</u>
	<u>306,388</u>	<u>327,595</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015

(Cifras en balboas)

7. Cuentas por Cobrar – Otras (Continuación)

Un resumen de los saldos que conforman las cuentas por cobrar de acuerdo a su vencimiento se presenta a continuación:

	2015	2014
Circulante		
Administración Zona Libre de Colón	41,512	35,898
Otras	<u>79,600</u>	<u>64,908</u>
	<u>121,112</u>	<u>100,806</u>
No Circulante		
Administración Zona Libre de Colón	<u>185,276</u>	<u>226,789</u>

Las cuentas por cobrar a Administración Zona Libre de Colón corresponden a cuentas que no devengan interés. La porción no circulante asciende a B/.185,276 (2014: B/.226,789) y cuyas fechas de vencimiento se presentan a continuación:

	2015	2014
Entre 1 y 2 años	103,519	89,518
Entre 2 y 5 años	<u>81,757</u>	<u>137,271</u>
	<u>185,276</u>	<u>226,789</u>

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 No.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 No.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.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015

(Cifras en balboas)

8. Bonos por Pagar

Los Castillos Real Estate, Inc. ha realizado tres (3) emisiones públicas de Bonos Corporativos. El detalle de las emisiones es el siguiente:

	2015	2014
<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.	14,563,082	16,084,825
<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>8,463,599</u>	<u>9,000,495</u>
Pasan...	<u>23,026,681</u>	<u>25,085,320</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015

(Cifras en balboas)

8. Bonos por Pagar (Continuación)

	2015	2014
Vienen...	<u>23,026,681</u>	<u>25,085,320</u>
<i>Emisión Pública de Bonos Corporativos (continuación)</i>		
Oferta pública de bonos corporativos, Serie “B” por un valor nominal de hasta B/.12,500,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Los bonos fueron ofrecidos a partir del 21 de diciembre de 2012 y su vencimiento será el 21 de diciembre de 2027. 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.	10,419,162	11,048,103
<i>Emisión Pública de Bonos Corporativos</i>		
Oferta pública de bonos corporativos, serie “A” (Subordinada) por un valor nominal de hasta B/.10,000,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Los bonos fueron ofrecidos a partir del 1 de diciembre de 2014 y su vencimiento será el 1 de diciembre de 2034. Los bonos devengan intereses a una tasa de interés fija de 10% anual. El pago a capital de los bonos se realiza mediante un solo pago al vencimiento, siempre y cuando no exista saldo insoluto a capital de cualquiera de las Series Senior. Los bonos están garantizados por el crédito general del Emisor.	<u>8,060,203</u>	<u>7,900,592</u>
Pasan...	<u>41,506,046</u>	<u>44,034,015</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015

(Cifras en balboas)

8. Bonos por Pagar (Continuación)

	2015	2014
Vienen...	<u>41,506,046</u>	<u>44,034,015</u>
 <i>Emisión Pública de Bonos Corporativos</i>		
Oferta pública de bonos Corporativos, serie “B” (Senior) por un valor nominal de hasta B/.16,920,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Los bonos fueron ofrecidos a partir del 26 de diciembre de 2014 y su vencimiento será el 26 de diciembre de 2029. Los bonos devengan intereses a una tasa de interés de LIBOR 3 meses + 3.50% anual, sujeto a un mínimo de 4.75% anual. El pago a capital de los bonos se realiza mediante 180 abonos mensuales en base a una tabla de amortización establecida en el prospecto informativo y un último pago al vencimiento por el saldo insoluto de capital. 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.		
	<u>15,696,161</u>	<u>16,352,102</u>
	57,202,207	60,386,117
 Menos: Porción circulante	 <u>(3,626,633)</u>	 <u>3,346,003</u>
 Bonos por pagar a largo plazo	 <u><u>53,575,574</u></u>	 <u><u>57,040,114</u></u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015

(Cifras en balboas)

8. Bonos por Pagar (Continuación)

Oferta Pública de Bonos Corporativos – noviembre de 2008

Los Castillos Real Estate, Inc. realizó una oferta pública de bonos corporativos, aprobada por la 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 2015

(Cifras en balboas)

8. Bonos por Pagar (Continuación)

Oferta Pública de Bonos Corporativos – diciembre de 2011

Los Castillos Real Estate, Inc. realizó una segunda oferta pública de bonos corporativos, aprobada por la 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 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.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015

(Cifras en balboas)

8. Bonos por Pagar (Continuación)

Oferta Pública de Bonos Corporativos – diciembre de 2014

Los Castillos Real Estate, Inc. realizó una tercera oferta pública de bonos corporativos, aprobada por la Superintendencia del Mercado de Valores a través de la resolución No.SMV-585-14 del 25 de noviembre de 2014, por un valor nominal total de hasta B/.70,000,000, emitidos en forma nominativa, registrada y sin cupones en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Los bonos podrán ser emitidos hasta en nueve (9) series, cuyos montos serán determinados según las necesidades de Los Castillos Real Estate, Inc. y la demanda del mercado.

Serie “A” (subordinada): hasta B/.10,000,000 (en adelante “Serie “A”) emitidos en montos parciales según las necesidades del Emisor.

Series “B”, “C”, “D”, “E”, “F”, “G”, “H” e “I” (Senior): Conjuntamente totalizarán hasta B/.60,000,000 (en adelante las “Series Senior”).

La fecha de vencimiento de los bonos de la serie “A” será el 1 de diciembre de 2014; sin embargo, no puede vencer mientras exista saldo en cualquiera de las series senior. Los bonos de la serie “A” devengarán una tasa de interés fija de diez por ciento (10%) anual. Los intereses sobre los bonos serán pagados mensualmente los días quince (15) de cada mes, hasta su fecha de vencimiento, sujeto a que el Emisor cumpla con las siguientes condiciones: 1) que el Emisor esté en cumplimiento con todos los términos y condiciones de la emisión. 2) que exista liquidez suficiente para hacer los pagos. 3) que el Emisor esté en cumplimiento con la Cobertura de Servicio de Deuda de 1.25 veces. El pago a capital de los bonos se realizará mediante un solo pago al vencimiento, siempre y cuando no exista saldo insoluto a capital de cualquiera de las Series Senior. Los bonos de la serie “A” están subordinados en sus pagos a capital mientras existan bonos emitidos y en circulación de las Series Senior de esta emisión. El Emisor no podrá redimir anticipadamente los bonos de la serie “A” mientras existan bonos emitidos y en circulación de cualquiera de las Series Senior. Una vez se hayan cancelado en su totalidad las Series Senior, el Emisor podrá redimir anticipadamente los bonos de la Serie “A” sin penalidad a un precio igual al cien por ciento (100%) del valor nominal de los bonos serie “A” emitidos y en circulación. La serie “A” de los bonos estará respaldada por el crédito general del Emisor y no tiene garantías.

Los bonos de las Series Senior 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 2015

(Cifras en balboas)

8. Bonos por Pagar (Continuación)

Oferta Pública de Bonos Corporativos – diciembre de 2014 (continuación)

Los bonos de las Series Senior emitidas antes del 31 de diciembre de 2014, devengarán una tasa de interés de LIBOR tres (3) meses más un margen aplicable de tres punto cincuenta por ciento (3.50%) anual, sujeto a un mínimo de cuatro punto setenta y cinco por ciento (4.75%) anual, las series senior emitidas entre el 1 de enero de 2015 y el 31 de diciembre de 2015, devengarán una tasa de interés de LIBOR tres (3) meses más un margen aplicable de tres punto cincuenta por ciento (3.50%) anual, sujeto a un mínimo que será acordado entre el Emisor y el Agente Estructurador según las condiciones de mercado y que no podrá superar cinco punto setenta y cinco por ciento (5.75%) anual, las Series Senior emitidas posterior al 31 de diciembre de 2015, puede ser fija o variable y será acordado entre el Emisor y el Agente Estructurador según las condiciones de mercado existentes en la fecha de Oferta de la Serie correspondiente y la misma será comunicada a la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) y a la Bolsa de Valores de Panamá (BVP), mediante suplemento al prospecto informativo que será presentado con por lo menos tres (3) días hábiles antes de la fecha de oferta de la serie correspondiente. Los intereses de las Series Senior 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 las Series Senior de los bonos será pagado por el Emisor mediante ciento ochenta (180) abonos mensuales los días quince (15) de cada mes y un último pago al vencimiento 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 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, una vez transcurridos tres (3) años contados a partir de la fecha de oferta de cada serie, 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 BG Trust, Inc. a favor de los tenedores registrados de los bonos, tal y como se describe en el Capítulo III, Sección G del prospecto informativo.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015

(Cifras en balboas)

8. Bonos por Pagar (Continuación)

Oferta Pública de Bonos Corporativos – diciembre de 2014 (continuación)

El valor razonable de los bonos por pagar al 31 de diciembre de 2015 es de B/.50,769,721 (2014: B/.44,301,212) y el de los bonos subordinados al 31 de diciembre de 2015 es de B/.7,964,628. El valor razonable de los bonos por pagar se calculó sobre la tasa de descuento de flujos de efectivo del 4.65% (2014: 4.75%), el valor razonable de los bonos subordinados se calculó sobre la tasa de descuento de flujos de efectivo del 10%. Las tasas obtenidas en las emisiones de bonos realizadas por el Grupo durante el mes de diciembre de 2015 y que fueron para los bonos colocados en el mercado local, fueron las consideradas como referencia a los efectos de determinar la tasa de descuento aplicada en la determinación del valor razonable, ya que las mismas representan valores observables de mercado y toman en consideración el riesgo de crédito del Grupo al cierre del período 2015. El valor razonable de los bonos por pagar se incluye dentro del Nivel 2 de la jerarquía del valor razonable.

Depósitos en Fideicomiso

Los depósitos en fideicomiso están compuestos por:

	2015	2014
Global Financial Funds Corp.	1,036,784	1,021,397
BG Trust, Inc.	<u>1,608,685</u>	<u>1,697,618</u>
	<u><u>2,645,469</u></u>	<u><u>2,719,015</u></u>

9. Préstamo Bancario por Pagar

El préstamo bancario por pagar se detalla así:

	2015	2014
<i>Global Bank Corporation</i>		
Línea de crédito no rotativa por B/.6,500,000 para financiar la II Fase de la construcción del centro de distribución o bodega en Chilibre, a una tasa de interés anual de 4.12%, con vencimiento en un año a partir de su desembolso, garantizado con fianza solidaria de Ace International Hardware Corp.	<u><u>4,881,844</u></u>	<u><u>4,881,844</u></u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015

(Cifras en balboas)

10. Capital Social

El capital social está conformado de la siguiente forma:

	2015	2014
Los Castillos Real Estate, Inc.		
Autorizadas, emitidas y pagadas: 1,000 acciones con un valor nominal de B/.10 cada una	10,000	10,000
Capital adicional pagado	<u>3,235,000</u>	<u>3,235,000</u>
	<u>3,245,000</u>	<u>3,245,000</u>

11. Compromisos

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.

A continuación se resumen dichos contratos:

<u>Subsidiaria</u>	<u>Lote No.</u>	<u>Vencimiento del Contrato</u>	<u>Área en mt²</u>	<u>Arrendamiento Anual</u>
Inversiones Europanamericanas, S.A.	481	Sep. 2034	14,220.34	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>223,459</u>

Los valores aproximados de los alquileres para los años 2016 al 2018 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 de 2009.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015

(Cifras en balboas)

11. Compromisos (Continuación)

Adquisición de Propiedades

El Grupo, a través de sus subsidiarias Brisas Property, S.A. y Aguadulce Property, S.A., mantiene compromiso de contratos promesas de compra-venta sobre propiedades. Los pagos futuros bajo estos compromisos son los siguientes:

2016	<u>7,542,418</u>
------	------------------

Estos compromisos están garantizados con cartas promesas de pago emitidas por bancos de la localidad.

12. Costos Financieros

Los costos financieros se detallan a continuación:

	2015	2014
Gasto de intereses sobre bonos	3,254,906	1,787,795
Gasto de intereses sobre préstamos	288,691	510,238
Amortización de costos diferidos por emisión de deuda	133,818	77,872
Servicios bancarios	<u>16,889</u>	<u>99,646</u>
	<u>3,694,304</u>	<u>2,475,551</u>

13. 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 2015.

No obstante lo anterior, la Ley No.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 2015

(Cifras en balboas)

13. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

El impuesto sobre la renta está compuesto por:

	2015	2014
Impuesto sobre la renta corriente	900,309	704,321
Impuesto sobre la renta - dividendos	-	75,000
Impuesto sobre la renta diferido	<u>1,777,216</u>	<u>2,123,259</u>
	<u>2,677,525</u>	<u>2,902,580</u>

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

	2015	2014
Saldo al inicio del año	9,636,963	7,513,704
Valor razonable de propiedades de inversión	1,316,572	1,766,630
Depreciación fiscal de propiedades de inversión	<u>460,644</u>	<u>356,629</u>
	<u>11,414,179</u>	<u>9,636,963</u>

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

	2015	2014
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	9,636,963	7,337,468
Depreciación acumulada fiscal de propiedades de inversión	<u>1,777,216</u>	<u>2,299,495</u>
Saldo al final del año	<u>11,414,179</u>	<u>9,636,963</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015

(Cifras en balboas)

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

	2015	2014
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	18,619,737	21,854,511
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	(13,165,716)	(17,666,296)
Depreciación fiscal de las propiedades	(1,842,577)	(1,426,516)
Pérdida de subsidiarias	6,665	106,964
Otros	<u>(16,872)</u>	<u>(51,380)</u>
Utilidad gravable según método tradicional	<u>3,601,237</u>	<u>2,817,283</u>
Tasa vigente de impuesto sobre la renta	<u>25%</u>	<u>25%</u>
Impuesto sobre la renta corriente	<u>900,309</u>	<u>704,321</u>

14. Evento Subsecuente

El 24 de febrero de 2016, se realizó oferta pública de bonos Corporativos, serie "C" (Senior) (Véase Nota 8 - Oferta Pública de Bonos Corporativos - diciembre de 2014) por un valor nominal de hasta B/.6,620,000, con fecha de vencimiento el 15 de febrero de 2031 y devengan intereses a una tasa de interés de LIBOR 3 meses + 3.50% anual, sujeto a un mínimo de 5.00% anual. El pago a capital de los bonos se realizará mediante 180 abonos mensuales en base a una tabla de amortización establecida en el prospecto informativo y un último pago al vencimiento por el saldo insoluto de capital. Los bonos están garantizados por bienes inmuebles hipotecados a favor del Agente Fiduciario.