

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

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

Trimestre terminado al 30 de septiembre 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 2011 y Resolución No. SMV-585-14 de 25 de noviembre 2014).

NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR: Teléfono 360-1300, Fax 236-6776

DIRECCION DEL EMISOR: Calle Miguel Brostella, Boulevard El Dorado, Edificio DO IT CENTER El Dorado.

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



I PARTE

I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Miles de US\$	30/09/15	30/06/15
Efectivo	3,863.5	3,862.5
Capital de Trabajo	3,060.3	2,751.5
Razón Corriente	1.35	1.32

En el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2015, la liquidez de **Los Castillos Real Estate, Inc. y subsidiarias** mejoró, principalmente debido a un aumento en los activos circulantes, producto de los adelantos a compras de locales que realiza el Emisor.

B. Recursos de Capital

Miles de US\$	30/09/15	30/06/15
Deuda Bancaria o Bonos por Pagar	63,349.8	63,999.4
Patrimonio	90,288.7	89,449.1
Total de Recursos de Capital	153,638.5	153,448.6
Apalancamiento (Pasivos / Patrimonio)	0.70	0.72

En el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2015, el patrimonio de **Los Castillos Real Estate, Inc.** aumento en US\$ 839.5 mil, producto de la utilidad neta del período. El nivel de apalancamiento disminuyo levemente debido a los abonos mensuales hechos a las emisiones públicas de bonos corporativos y aumento en el patrimonio.

C. Resultados de las Operaciones

Miles de US\$	30/09/15	30/06/15
Total de Ingresos por Alquiler	2,229.5	2,197.8
Gastos Generales y Administrativos	225.4	183.7
Costos Financieros	908.5	930.8
Cambio Valor Propiedad de Inversión	0.0	0.0
Utilidad en Operaciones	2,004.1	2,014.1
Utilidad Neta	839.6	787.7
Area Arrendada Aproximada	100,118	100,118
Porcentaje de Ocupación	100%	100%
Arrendamiento Promedio por Metro Cuadrado	22.3	22.0

En el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2015, **Los Castillos Real Estate, Inc.** generó una utilidad neta de US\$ 839.6 mil. Los niveles de ingresos por alquiler se mantuvieron durante el período, con un (100%) de ocupación. El área aproximada de arrendamiento se mantuvo igual.

D. Perspectivas

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



II. HECHOS O CAMBIOS DE IMPORTANCIA

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/.70,000,000.00, emitidos en forma nominativa, registrada y sin cupones en denominaciones de B/.1,000.00 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.

Los Bonos Corporativos Serie "A" (Subordinada) por un valor nominal de hasta B/.8,031,000.00, 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.

Los Bonos Corporativos Serie "B" (Senior) por un valor nominal de hasta B/.16,920,000.00, 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 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 13 de enero de 2015, Los Castillos Real Estate Inc. solicitó que por intermedio de Banco General, S.A., se solicitara a BG Trust, Inc., como Agente Fiduciario de la emisión de bonos de Los Castillos Real Estate, Inc., su autorización escrita para que la subsidiaria Veraguas Properties, S.A., pueda modificar las condiciones del contrato de arrendamiento en cuanto a plazo, canon de arrendamiento o penalidades de acuerdo a lo establecido en el acápite III.A. 14.c del Prospecto Informativo de la Emisión Pública de Bonos Corporativos de Los Castillos Real Estate, Inc. por la suma de US\$25,000,000.00 con fecha de oferta 17 de noviembre de 2008.

Las siguientes son las condiciones que se modificaron en el contrato de arrendamiento de acuerdo a lo negociado con la sociedad Distribuidora XTRA, S.A.:

- a. Es un contrato de arrendamiento con opción a compra, cuyo plazo es de cuatro (4) años renovable por un periodo de tres (3) años adicionales en vez del plazo mínimo de cinco (5) años renovables por periodos de cinco (5) años adicionales (no cumple con prospecto).
- b. No contiene cláusula de aumentos anuales, salvo que trascienda el plazo de cuatro (4) años donde se daría un aumento anual de cinco por ciento (5%) (mayor al actual) (no cumple con prospecto durante los cuatro (4) años salvo que se extienda por un periodo de tres (3) años adicionales).



- c. El contrato incluye una opción de compra los primeros tres (3) años (sin opción de compra en el prospecto).

El 5 de febrero de 2015, Banco General, S.A., en su calidad de Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión notifico que la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados, aprobó la solicitud del Emisor para suscribir el contrato con un tercero, Distribuidora XTRA, S.A, aceptando los términos y condiciones señalados que difieren con los términos y condiciones aprobados para los contratos de arrendamiento cedidos al fideicomiso de garantía.

Los demás términos y condiciones establecidos a la fecha permanecen sin cambio alguno.



II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	TRIMESTRE QUE REPORTA 30/09/2015	TRIMESTRE ANTERIOR 30/06/2015	TRIMESTRE ANTERIOR 31/03/2015	TRIMESTRE ANTERIOR 31/12/2014
Ingresos Totales	2,229,450	2,197,800	2,142,300	2,039,950
Gastos Generales y Administrativos	225,391	183,680	221,059	288,973
Utilidad en Operaciones	2,004,058	2,014,120	2,140,169	1,750,977
Cambio Valor Propiedades de Inversión	0.00	0.00	218,928	17,666,296
Costos Financieros	908,454	930,837	798,083	780,833
Utilidad Neta	839,566	787,702	1,034,493	16,543,103
Acciones Emitidas y en Circulación	1,000	1,000	1,000	1,000

BALANCE GENERAL	TRIMESTRE QUE REPORTA 30/09/2015	TRIMESTRE ANTERIOR 30/06/2015	TRIMESTRE ANTERIOR 31/03/2015	TRIMESTRE ANTERIOR 31/12/2014
Activos Circulantes	11,716,667	11,428,437	11,348,034	11,002,281
Propiedades de Inversión	151,943,926	151,943,926	151,943,926	151,943,926
Total de Activos	163,926,323	163,638,093	163,557,690	163,211,937
Pasivos Circulantes	8,656,400	8,676,968	7,752,217	8,823,384
Pasivos a Largo Plazo	64,981,232	65,512,000	67,059,504	66,677,077
Capital Social	3,245,000	3,245,000	3,245,000	3,245,000
Utilidades Retenidas	87,043,691	86,204,125	85,500,969	84,466,476
Total de Patrimonio	90,288,691	89,449,125	88,745,969	87,711,476
RAZONES FINANCIERAS:				
Deuda Bancaria o Bonos / Patrimonio	0.70	0.72	0.73	0.74
Capital de Trabajo	3,060,267	2,751,469	3,595,817	2,405,686
Razón Corriente	1.35	1.32	1.46	1.27
Utilidad Operativa/Gastos financieros	2.21	2.16	2.68	2.24

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. VER ADJUNTO

IV PARTE ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

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



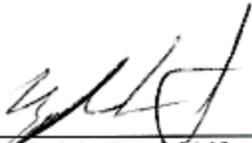
**V PARTE
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

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

**VI PARTE
DIVULGACIÓN**

Este informe de Actualización Trimestral estará disponible a los inversionistas y al público en general para ser consultado libremente en las páginas de Internet de la 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 COHEN SOLIS
Representante Legal

Panamá, 16 de octubre de 2015.

Señores
SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES
Ciudad.-

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

Estimados señores:

Por este medio **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la emisión pública de bonos corporativos por **US\$23,000,000.00** realizada por **LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.**, certifica que al 30 de septiembre de 2015, formaban parte de dicho fideicomiso los siguientes bienes y garantías.

1. Cuentas de ahorros en Global Bank Corp.:

Nombre de la cuenta	Monto
Cuenta de Concentración	\$508,216.40
Cuenta de Reserva	\$515,052.46

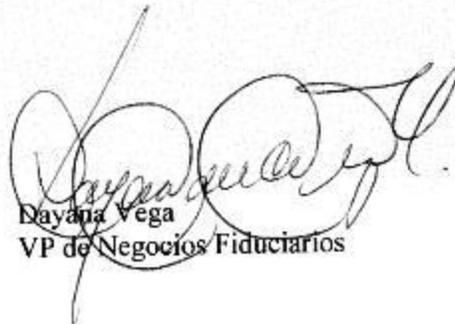
2. Primera hipoteca y anticresis hasta por la suma de US\$23,000,000.00, sobre varias fincas propiedad de los Garantes según se detalla en la Escritura Pública No. 25,095 del 19 de diciembre de 2011, adenda al Contrato de Hipoteca según Escritura Pública No.22144 del 10 de diciembre de 2012 y sus posteriores modificaciones.
3. Cesión de los cánones de arrendamiento celebrado sobre las fincas hipotecadas al Fideicomiso de propiedad de los Garantes.
4. Fianzas solidarias a favor del Fiduciario de todas las subsidiarias de Los Castillos Real Estate Inc., incluyendo Altos de Panama Properties, S.A., Juan Diaz Properties, S.A., Chilibre Properties, S.A., Mañanitas Properties, S.A., West Mall Properties, S.A. y Herrera Properties, S.A.

Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente,
GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.



Yuriko Uno
Gerente Sr. de Operaciones Fiduciarias



Dayana Vega
VP de Negocios Fiduciarios

**BGT**BG Trust,
Inc.

15(302-04)238-19

19 de octubre de 2015

Señores
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Ciudad.-

REF.: Fideicomiso de Garantía de la Emisión de Bonos de Los Castillos Real Estate, Inc. por US\$70,000,000.

Estimados señores:

Por este medio **BG TRUST INC.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series Senior de la Emisión Pública de Bonos Corporativos por la suma de hasta **US\$70,000,000.00** realizada por **LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.**, certifica que al 30 de septiembre de 2015 formaban parte de dicho fideicomiso los siguientes bienes y garantías:

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

Nombre de la cuenta	Saldo al 30/09/15
Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda	\$351,767.10
Cuenta de Concentración	\$615,076.62

2. Primera Hipoteca y Anticresis por la suma de hasta **US\$25,000,000.00** constituida mediante Escritura Pública No.14,845 de 18 de noviembre de 2014, sobre las siguientes fincas:
 - a. Finca No.473575 inscrita al Documento 2633233, de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Veraguas, propiedad de Boulevard Santiago Property, S.A.;
 - b. Fincas No.413566, 413567, 413568, 413569 y 413570 todas inscritas al Documento 2320792, de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, de propiedad de La Doña Properties, S.A.;
 - c. Finca No.446686 inscrita al Documento 2490658 de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público, de propiedad de Chorrera Properties, S.A.; y
 - d. Finca No.382984 inscrita al Documento 2165101, de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, de propiedad de Vista Alegre Properties, S.A.



3. Cesión de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro de incendio y terremoto contratadas sobre las Fincas hipotecadas.
4. Cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de los cánones de arrendamiento provenientes de los contratos de arrendamiento celebrados sobre las Fincas hipotecadas antes mencionadas.

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,

BG Trust, Inc.



Sofia de Peng
Subgerente



Valerie Voloj
Vicepresidente Asistente

SP/VV/hm



BGT

BG Trust,
Inc.

15(302-04)220-19

19 de octubre de 2015

Señores
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Ciudad.-

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

Estimados señores:

Por este medio **BG Trust Inc.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la emisión pública de bonos corporativos por **US\$25,000,000.00** realizada por **LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.**, certifica que al 30 de septiembre de 2015, formaban parte de dicho fideicomiso los siguientes bienes y garantías

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

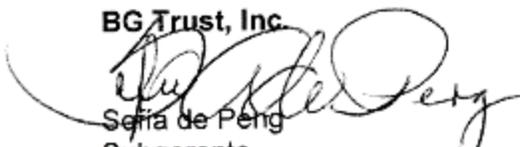
Nombre de la cuenta	Saldo al 30/09/15
Cuenta de Concentración	\$847,479.44
Cuenta de Reserva	\$607,568.70

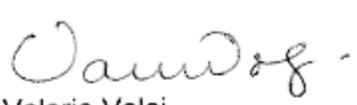
2. Primera hipoteca y anticresis hasta por la suma de **US\$25,000,000.00**, sobre varias fincas propiedad de los Garantes y cesión de los cánones de arrendamiento celebrado sobre las mismas, según se detalla en la Escritura Pública No. 23,577 de 26 de noviembre de 2008 y sus posteriores modificaciones.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

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,

BG Trust, Inc.


Sofía de Peng
Subgerente


Valerie Voloj
Vicepresidente Asistente

SP/VV/hm



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

**Informe y Estados Financieros Consolidados
Interinos (No Auditados)**

30 de septiembre de 2015

**Índice para los Estados Financieros Consolidados
Interinos (No Auditados)
30 de septiembre de 2015**

	Páginas
Informe de los Auditores Independientes	1
Estados Financieros Consolidados Internos (No Auditados):	
Balance General Consolidado	2
Estado Consolidado de Resultados Integrales	3
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio	4
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros Consolidados	6 – 35

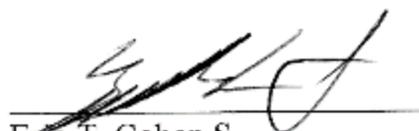
Informe de Estados Financieros Consolidados Interinos (No Auditados)

Hemos preparado los Estados Financieros Consolidados Interinos (No Auditados) que se acompañan de Los Castillos Real Estate, Inc., y Subsidiarias (el "Grupo"), que comprenden el balance general consolidado interino al 30 de septiembre de 2015 y el estado consolidado de resultados interino, el estado consolidado de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el periodo de nueve (9) meses terminados en esa fecha y un resumen de las políticas de contabilidad más significativas y otras notas explicativas, de acuerdo a la información de los registros contables de El Grupo.

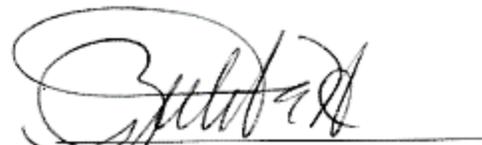
Bajo nuestra responsabilidad hemos preparado y presentado razonablemente estos Estados Financieros Consolidados Interinos (No Auditados) de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, establecer y mantener el control relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libre de errores significativos, ya sea debido a fraude o error; así como aplicar políticas de contabilidad apropiadas.

En nuestra opinión, los Estados Financieros Consolidados Interinos (No Auditados) antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias al 30 de septiembre de 2015, y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el periodo de nueve (9) meses terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Panamá, 30 de noviembre de 2015



Eric T. Cohen S.
Director/ Tesorero



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

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Balance General Consolidado 30 de septiembre de 2015

	2015	2014
Activos		
Activos no circulantes		
Propiedades de inversión (Nota 6)	B/. 151,943,926	B/. 151,943,926
Cuentas por cobrar – otras (Nota 7)	226,789	226,789
Adelanto a compra de activo y construcción en proceso	6,846,147	6,174,493
Otros activos	38,941	38,941
Total de activos no circulantes	<u>159,055,803</u>	<u>158,384,149</u>
Activos circulantes		
Efectivo	417,855	1,880,738
Depósitos en fideicomiso (Nota 8)	3,445,641	2,719,015
Cuentas por cobrar – otras (Nota 7)	73,896	100,806
Cuentas por cobrar – compañías relacionadas (Nota 5)	853,181	-
Gastos e impuestos pagados por anticipado	79,947	127,229
Total de activos circulantes	<u>4,870,520</u>	<u>4,827,788</u>
Total de activos	<u>B/. 163,926,323</u>	<u>B/. 163,211,937</u>
Patrimonio y Pasivos		
Patrimonio		
Capital social (Nota 10)	B/. 3,245,000	B/. 3,245,000
Utilidades no distribuidas	87,417,292	84,755,531
Impuesto complementario	(373,601)	(289,055)
Total de patrimonio	<u>90,288,691</u>	<u>87,711,476</u>
Pasivos		
Pasivos no circulantes		
Bonos por pagar a largo plazo, excluyendo porción circulante (Nota 8)	54,314,472	57,040,114
Cuentas por pagar - compañías relacionadas (Nota 5)	91,831	-
Intereses sobre Bonos por pagar (Nota 8)	620,172	-
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 13)	9,954,757	9,636,963
Total de pasivos no circulantes	<u>64,981,232</u>	<u>66,677,077</u>
Pasivos circulantes		
Préstamo bancario por pagar (Nota 9)	4,881,844	4,881,844
Cuentas por pagar - otras	20,745	-
Porción circulante de bonos por pagar (Nota 8)	3,533,339	3,346,003
Adelantos recibidos de clientes	-	41,400
Gastos e impuestos acumulados por pagar	220,472	554,137
Total de pasivos circulantes	<u>8,656,400</u>	<u>8,823,384</u>
Total de pasivos	<u>73,637,632</u>	<u>75,500,461</u>
Total de patrimonio y pasivos	<u>B/. 163,926,323</u>	<u>B/. 163,211,937</u>

Las notas en las páginas 6 a 35 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Resultados Integrales Por el año terminado el 30 de septiembre de 2015

	2015	2014
Ingresos		
Alquileres (Nota 5)	<u>B/. 6,569,550</u>	<u>B/. 5,444,300</u>
Gastos Generales y Administrativos		
Gastos de alquiler (Nota 11)	167,595	167,595
Honorarios profesionales	25,430	41,137
Impuestos	258,603	218,409
Seguros	118,853	91,512
Otros gastos	<u>59,650</u>	<u>60,575</u>
Total de gastos generales y administrativos	<u>630,131</u>	<u>579,228</u>
Cambio neto en el valor razonable de propiedades inversión (Nota 6)	218,928	-
Utilidad en operaciones	6,158,347	4,865,072
Otros ingresos	37,269	36,129
Costos financieros (Nota 12)	<u>(2,637,374)</u>	<u>(1,694,718)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	3,558,242	3,206,483
Impuesto sobre la renta (Nota 13)	<u>(896,481)</u>	<u>(797,655)</u>
Utilidad neta	<u><u>B/. 2,661,761</u></u>	<u><u>B/. 2,408,828</u></u>

Las notas en las páginas 6 a 35 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Por el año terminado el 30 de septiembre de 2015

	<u>Capital en Acciones</u>	<u>Utilidades no Distribuidas</u>	<u>Impuesto Complementario</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2013	B/. 3,215,000	B/. 65,803,600	B/. (215,103)	B/. 68,803,497
Utilidad neta	-	18,951,931	-	18,951,931
Transacciones con accionistas:				
Capital adicional pagado	30,000	-	-	30,000
Impuesto complementario	-	-	(73,952)	(73,952)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	3,245,000	84,755,531	(289,055)	87,711,476
Utilidad neta	-	2,661,761	-	2,661,761
Transacciones con accionistas:				
Impuesto complementario	-	-	(84,546)	(84,546)
Saldo al 30 de septiembre de 2015	<u>B/. 3,245,000</u>	<u>B/. 87,417,292</u>	<u>B/. (373,601)</u>	<u>B/. 90,288,691</u>

Las notas en las páginas 6 a 35 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo Por el año terminado el 30 de septiembre de 2015

	2015	2014
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	B/. 3,558,242	B/. 21,854,511
Ajustes para conciliar la utilidad antes del impuesto sobre la renta con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:		
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión	-	(17,666,296)
Costos financieros	-	2,475,551
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar - otras	26,910	30,561
Cuentas por cobrar – compañías relacionadas	(853,181)	310,475
Gastos e impuestos pagados por anticipado	47,282	(95,757)
Adelantos recibidos de clientes	(41,400)	41,400
Gastos e impuestos acumulados por pagar	(397,914)	274,219
Cuentas por pagar - otras	20,745	-
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	91,831	(5,803,144)
Otros activos	-	-
Impuesto sobre la renta pagado	(514,438)	(674,043)
Intereses pagados	-	(2,397,679)
	<u>1,938,077</u>	<u>(1,650,202)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Venta de Propiedades (Nota 6)	-	-
Adquisición de propiedades de inversión (Nota 6)	-	(16,019,906)
Adelantos a compra de activo y construcción en proceso	(671,654)	(3,436,727)
	<u>(671,654)</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	(2,538,306)	(2,561,350)
Costos de emisión de bonos	-	(698,306)
Capital adicional pagado	-	30,000
Intereses sobre Bonos por pagar	620,172	-
Pago de impuesto complementario	(84,546)	(73,952)
	<u>(2,002,680)</u>	<u>23,765,154</u>
Aumento (disminución) neta en el efectivo y depósitos en fideicomiso	(736,257)	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>B/. 3,863,496</u>	<u>B/. 4,599,753</u>

Las notas en las páginas 6 a 35 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 30 de septiembre de 2015

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 Centennial Mall
West Mall Properties, S. A.	100%	Centro Comercial West Land Mall en Arraiján
Herrera Properties, S. A.	100%	Centro Comercial Plaza Doit center en Chitré
Chilibre Properties, S. A.	100%	Centro de Distribución o Bodega en Chilibre
Mañanitas Properties, S. A.	100%	Centro Comercial 2412 en Tocumen
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 Calle 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 noviembre de 2015.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 30 de septiembre de 2015

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad más 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 con las interpretaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera 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 NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones de contabilidad críticas. También requiere que la Administración use su juicio en el proceso de la aplicación de las políticas de contabilidad del Grupo. (Véase Nota 3).

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

Las siguientes enmiendas e interpretaciones han sido adoptadas por el Grupo por primera vez para el año financiero que inició el 1 de enero de 2014:

- Enmienda a la NIC 32, "Instrumentos Financieros: Información a Revelar" sobre compensación de activos y pasivos. Esta enmienda clarifica que el derecho a compensar no puede ser contingente en un evento futuro. La misma debe ser legalmente exigible para todas las contrapartes en el curso normal del negocio, así también como en un evento de incumplimiento, insolvencia o bancarrota. Esta enmienda también considera los mecanismos de liquidación. La enmienda no tuvo un efecto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo.



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

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

Base de Preparación (continuación)

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

- Enmienda a la NIC 36, "Deterioro en el Valor de los Activos" en las revelaciones del importe recuperable sobre activos no financieros. Esta enmienda remueve algunas revelaciones de los importes recuperables de las unidades generadoras de efectivo (UGEs) que han sido incluidas en la NIC 36 por la emisión de la NIIF 13.
- CINIIF 21, "Gravámenes", establece los criterios para el reconocimiento de un pasivo para pagar un gravamen, si ese pasivo está dentro del alcance de la NIC 37. La interpretación aclara que el suceso que da origen a la obligación de pagar un gravamen es la actividad que produce el pago del gravamen y cuando debe ser contabilizada dicha obligación. El Grupo no está sujeto actualmente a gravámenes significativos, por ende, el impacto en el Grupo no es material.

Otras normas, enmiendas e interpretaciones que son efectivas para el año que inició el 1 de enero de 2014 no son materiales para el Grupo.

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

Un número de nuevas normas y enmiendas a las normas e interpretaciones que son efectivas para los períodos anuales que inician después del 1 de enero de 2014, y que no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados. Ninguna de estas normas se espera que tengan un efecto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo, excepto por las que se detallan a continuación:

- NIIF 9, "Instrumentos Financieros". Se refiere a la clasificación, reconocimiento y medición de los activos y pasivos financieros. La versión completa de la NIIF 9 fue emitida en julio de 2014. La misma reemplaza la NIC 39 en todos los aspectos relacionados con la clasificación y medición de los instrumentos financieros. La NIIF 9 mantiene pero simplifica los modelos mixtos de medición y establecer tres categorías primarias de medición para los activos financieros: costo amortizado, valor razonable a través de resultados integrales y valor razonable a través de ganancias o pérdidas. Las bases de clasificación dependen del modelo de negocios de la entidad y de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero. Se requiere que las inversiones en instrumentos de capital sean medidas a valor razonable a través de ganancias o pérdidas con la opción irrevocable al inicio de presentar los cambios en el valor razonable en otros resultados integrales no reciclando.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 30 de septiembre de 2015

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

Base de Preparación (continuación)

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

- NIIF 9, “Instrumentos Financieros”. (continuación)

Existe ahora un nuevo modelo de pérdidas de crédito esperadas que reemplaza el modelo de deterioro de pérdida incurrida usado en NIC 39. Para los pasivos financieros no se presentaron cambios en la clasificación y medición, excepto por el reconocimiento de los cambios en el riesgo de crédito propio en otros resultados integrales, para los pasivos designados al valor razonable a través de pérdidas y ganancias. La NIIF 9 suaviza los requerimientos de la efectividad de la cobertura reemplazando la línea delgada para la prueba de efectividad de cobertura. La misma requiere una relación económica entre el ítem cubierto y el instrumento de cobertura y que el “ratio de cobertura” sea el mismo que el que utiliza la Administración para los propósitos de administración de riesgos. Documentación contemporánea se requiere aún, pero es diferente a la que se prepara actualmente bajo NIC 39. Esta norma es efectiva para los períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2018. La adopción anticipada es permitida. El Grupo todavía está en proceso de evaluar el impacto total de la NIIF 9.

- NIIF 15 “Ingresos de Contratos con Clientes” trata sobre el reconocimiento de ingresos y establece los principios para la presentación de información útil para los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, cantidad, oportunidad e incertidumbre del ingreso y los flujos de efectivo que surgen de los contratos con clientes. El ingreso es reconocido cuando un cliente obtiene el control de un bien o servicio y tiene la habilidad para dirigir el uso y obtener beneficios de esos bienes o servicios. Esta norma reemplaza la NIC 18 “Ingresos” y la NIC 11 “Contratos de Construcción” y las interpretaciones relacionadas. Esta norma es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017 y se permite la aplicación anticipada. El Grupo está evaluando el impacto de la NIIF 15.

No hay otras NIIF o interpretaciones CINIIF que no sean efectivas todavía y que se espere que tengan un efecto significativo sobre el Grupo.



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 30 de septiembre de 2015

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

Unidad Monetaria

Los estados financieros consolidados están expresados en balboas (B.), unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par con el dólar (US\$), unidad monetaria de los Estados Unidos de América y es la moneda funcional de libre cambio en la República de Panamá.

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.

Información de Segmentos

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

Compensación de Activos y Pasivos Financieros

Los activos y pasivos financieros son compensados y el importe neto presentado en el balance general consolidado, solamente cuando existe el derecho legal y la intención para compensarlos sobre una base neta o cuando se liquida el activo y se compensa la obligación simultáneamente.



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad más 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, si es necesario, por cualquier diferencia en la naturaleza, ubicación o condición del activo específico. Los cambios en los valores razonables son reconocidos en el estado 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.



**Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2015**

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

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.

Reclasificaciones

Algunas partidas del balance general consolidado (cuentas por cobrar – otras y los adelantos a compra de activo y construcción en proceso) y en el estado consolidado de resultados integrales (cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión) han sido reclasificados para ajustarse a la presentación del presente año. Estas reclasificaciones no tienen efecto en el total de activos y la utilidad neta o utilidades no distribuidas previamente 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.

(a) 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.



**Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2015**

3. Estimaciones de Contabilidad y Juicios Críticos (Continuación)

(b) 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.

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.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 30 de septiembre de 2015

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Factores de Riesgo Financiero (continuación)

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.

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 30 de septiembre de 2015

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Factores de Riesgo Financiero (continuación)

Riesgo de Liquidez (continuación)

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

	Menos de 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años
30 de septiembre de 2015			
Préstamo bancario por pagar	B/. 4,881,844	B/. -	B/. -
Bonos por pagar	<u>6,588,328</u>	<u>33,698,231</u>	<u>44,973,787</u>
	<u>B/. 11,470,172</u>	<u>B/. 33,698,231</u>	<u>B/. 44,973,787</u>
31 de diciembre de 2014			
Préstamo bancario por pagar	B/. 4,881,844	B/. -	B/. -
Bonos por pagar	<u>3,346,003</u>	<u>33,473,245</u>	<u>50,893,194</u>
	<u>B/. 8,227,847</u>	<u>B/. 33,473,245</u>	<u>B/. 50,893,194</u>

Administración de Riesgo de Capital

Los objetivos del Grupo cuando administra su capital es garantizar su capacidad para continuar como negocio en marcha, así como mantener una estructura de capital óptima que reduzca el costo de capital.

El Grupo monitorea su capital sobre la base del índice de apalancamiento. El apalancamiento es el resultado de dividir la deuda neta entre el total del capital. La deuda neta se calcula como el total de bonos por pagar que se muestran en el balance general consolidado menos el efectivo y depósitos en fideicomiso. El total del capital está determinado como el total del patrimonio, más la deuda neta.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 30 de septiembre de 2015

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	B/. 63,349,827	B/. 65,267,961
Menos: Efectivo y depósitos en fideicomiso	<u>(3,863,496)</u>	<u>(4,599,753)</u>
Deuda neta	59,486,331	60,668,208
Total de patrimonio	<u>90,288,691</u>	<u>87,711,476</u>
Total de capital	<u>B/. 149,775,022</u>	<u>B/. 148,379,684</u>
Índice de apalancamiento	<u>40%</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, 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, cuentas por pagar – compañía relacionada en la Nota 5 y las propiedades de inversión se desglosan en la Nota 6.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

5. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

El Grupo realiza transacciones comerciales con compañías relacionadas. Las cuentas por pagar no devengan intereses y su vencimiento es a largo plazo; su repago dependerá del flujo de efectivo que genere el Grupo luego de cumplir con las obligaciones adquiridas. Los saldos y transacciones con partes relacionadas se detallan a continuación:

	2015	2014
<i>Cuentas por Cobrar - Relacionadas</i>		
Penonome Property, S. A.	B/. 278,348	B/. -
Coronado Property, S. A.	<u>574,833</u>	<u>-</u>
	<u>B/. 853,181</u>	<u>B/. -</u>
<i>Ingreso por Alquileres</i>		
Ace International Hardware Corp.	B/. 6,408,800	B/. 5,285,800
W.L.L.A., Corp.	<u>160,750</u>	<u>158,500</u>
	<u>B/. 6,569,550</u>	<u>B/. 5,444,300</u>

En diciembre del 2014, el Grupo acordó sustituir la cuenta por pagar a Fondos Consolidados, S. A. por una deuda de bonos subordinados Serie "A", de la emisión pública de bonos aprobada mediante Resolución No.585-14 el 25 de noviembre de 2014.

6. Propiedades de Inversión

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

	2015	2014
Saldo al inicio del año	B/. 151,943,926	B/. 118,257,734
Adquisiciones	-	16,019,906
Cambio en el valor razonable	<u>-</u>	<u>17,666,296</u>
	<u>B/. 151,943,926</u>	<u>B/. 151,943,926</u>

Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2015

6. **Propiedades de Inversión (Continuación)**

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.

Al 31 de diciembre de 2014, 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. Al 31 de diciembre de 2014, 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. Al 31 de diciembre de 2014, 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.

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.



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 30 de septiembre de 2015

6. Propiedades de Inversión (Continuación)

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 2014, ascendió a B/.328,606 (2013: B/.173,287).

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	B/. 236,258	B/. 263,168
Otras	<u>64,427</u>	<u>64,910</u>
	<u>B/. 300,685</u>	<u>B/. 327,595</u>

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	B/. 9,469	B/. 36,379
Otras	<u>64,427</u>	<u>64,427</u>
	<u>B/. 73,896</u>	<u>B/. 100,806</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 30 de septiembre de 2015

7. Cuentas por Cobrar – Otras (Continuación)

	2015	2014
No Circulante		
Administración Zona Libre de Colón	B/. <u>226,789</u>	B/. <u>226,789</u>

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

	2015	2014
Entre 1 y 2 años	B/. 89,518	B/. 89,518
Entre 2 y 5 años	<u>137,271</u>	<u>137,271</u>
	B/. <u>226,789</u>	B/. <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 30 de septiembre de 2015

8. Bonos por Pagar

Los Castillos Real Estate, Inc. ha realizado dos (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.	B/. 14,953,842	B/. 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>8,600,099</u>	<u>9,000,495</u>
Pasan...	<u>23,553,941</u>	<u>25,085,320</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 30 de septiembre de 2015

8. Bonos por Pagar (Continuación)

	2014	2013
Saldos que vienen...	<u>B/. 23,553,941</u>	<u>B/. 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.		
	10,578,850	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>7,900,592</u>	<u>7,900,592</u>
Pasan...	<u>42,033,383</u>	<u>44,034,015</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 30 de septiembre de 2015

8. Bonos por Pagar (Continuación)

	2014	2013
SalDOS que vienen...	<u>B/. 42,033,383</u>	<u>B/. 44,034,015</u>
 <i>Emisión Pública de Bonos Corporativos</i>		
<p>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.</p>		
	<u>15,814,428</u>	<u>16,352,102</u>
	57,847,811	60,386,117
Menos: Porción circulante	<u>3,533,339</u>	<u>3,346,003</u>
Bonos por pagar a largo plazo	<u>B/. 54,314,472</u>	<u>B/. 57,040,114</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 30 de septiembre de 2015

8. Bonos por Pagar (Continuación)

Oferta Pública de Bonos Corporativos – noviembre 2008

Los Castillos Real Estate, Inc. realizó una Oferta Pública de Bonos Corporativos, aprobada por la 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 insóluto a capital de los Bonos y a partir del décimo (10) aniversario en adelante al cien por ciento (100%) del valor insóluto a capital de los Bonos. Los Castillos Real Estate, Inc. podrá hacer redenciones parciales extraordinarias a partir del quinto (5) aniversario al cien por ciento (100%) del valor insóluto de capital de los Bonos, siempre y cuando las haga con los fondos provenientes de la venta de las propiedades arrendadas o con fondos recibidos en concepto de pólizas de seguro.

Los Bonos están garantizados por un fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc. a favor de los tenedores registrados de los Bonos, el cual contiene (i) la primera hipoteca y anticresis sobre las fincas descritas en el Prospecto Informativo Sección III.G propiedad del Emisor (las "Fincas"), con un área total aproximada de 60,814 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 30 de septiembre de 2015

8. Bonos por Pagar (Continuación)

Oferta Pública de Bonos Corporativos – diciembre 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 30 de septiembre de 2015

8. Bonos por Pagar (Continuación)

Oferta Pública de Bonos Corporativos – Diciembre 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 2034; 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 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,

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

8. Bonos por Pagar (Continuación)

Oferta Pública de Bonos Corporativos – Diciembre 2014(continuación)

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.

El valor razonable de los bonos por pagar al 31 de diciembre de 2014 es de B/.44,301,212 (2013: B/.39,173,373) y el de los bonos subordinados al 31 de diciembre de 2014 es de B/.16,840,648. El valor razonable de los bonos por pagar se calculó sobre la tasa de descuento de flujos de efectivo del 4.75% (2013: 5.00%), 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 2014 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 2014. El valor razonable de los bonos por pagar se incluye dentro del Nivel 2 de la jerarquía del valor razonable.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

8. Bonos por Pagar (Continuación)

Depósitos en Fideicomiso

Los depósitos en fideicomiso están compuestos por:

	2015	2014
Global Financial Funds Corp.	B/. 1,023,269	B/. 1,021,397
BG Trust, Inc.	<u>2,422,372</u>	<u>1,697,618</u>
	<u>B/. 3,445,641</u>	<u>B/. 2,719,015</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 (1) año a partir de su desembolso, garantizado con fianza solidaria de Ace International Hardware Corp.	<u>B/. 4,881,844</u>	<u>B/. 4,881,844</u>

10. Capital Social

El capital social está conformado de la siguiente forma:

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 30 de septiembre de 2015

11. Compromisos y Contingencias

Arrendamiento

Las subsidiarias Inversiones Europanamericanas, S. A., France Field Properties, S. A. y Zona Libre Properties, S. A. mantienen contratos de arrendamiento de lote con la Zona Libre de Colón, por un período de 20 años, renovables por períodos adicionales, sobre los cuales están construidos locales comerciales en el área comercial de France Field, que son de su propiedad. Los pagos comprometidos por razón de estos contratos de arrendamiento se estipulan en base a la tarifa mensual vigente de B/.0.80 el mt².

A continuación se resumen dichos contratos:

Subsidiaria	Lote No.	Vencimiento del Contrato	Área en mt ²	Arrendamiento Anual
Inversiones Europanamericanas, S. A.	481	Sep. 2034	14,220.34	B/. 136,515
France Field Properties, S. A.	940	Junio 2028	5,397.50	51,816
Zona Libre Properties, S. A.	939	Junio 2028	5,659.19	<u>35,128</u>
				<u>B/. 223,459</u>

Los valores aproximados de los alquileres para los años 2013 al 2016 son de B/.223,459 por cada uno de los años.

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

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:

2015

B/. 8,206,194

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

12. Costos Financieros

Los costos financieros se detallan a continuación:

	2015	2014
Gasto de intereses sobre bonos	B/. 2,344,361	B/. 1,376,746
Gasto de intereses sobre préstamos	217,763	216,757
Amortización de costos diferidos por emisión de deuda	58,404	58,404
Servicios bancarios	<u>16,846</u>	<u>42,811</u>
	<u>B/. 2,637,374</u>	<u>B/. 1,694,718</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 2014.

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

El impuesto sobre la renta está compuesto por:

	2015	2014
Impuesto sobre la renta corriente	B/. 578,687	B/. 537,535
Impuesto sobre la renta diferido	<u>317,794</u>	<u>260,120</u>
	<u>B/. 896,481</u>	<u>B/. 797,655</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 30 de septiembre de 2015

13. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

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

	2015	2014
Saldo al inicio del año	B/. 9,636,963	B/. 7,513,704
Valor razonable de propiedades de inversión	-	1,766,630
Depreciación fiscal de propiedades de inversión	<u>317,794</u>	<u>356,629</u>
	<u>B/. 9,754,757</u>	<u>B/. 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	B/. 7,337,468	B/. 7,337,468
Depreciación acumulada fiscal de propiedades de inversión	<u>2,617,289</u>	<u>2,299,495</u>
Saldo al final del año	<u>B/. 9,954,757</u>	<u>B/. 9,636,963</u>

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	B/. 3,558,242	B/. 3,206,483
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	(218,928)	-
Depreciación fiscal de las propiedades	(1,183,603)	(1,040,479)
Pérdida de subsidiarias	119,992	(1,388)
Otros	<u>39,046</u>	<u>(14,475)</u>
Utilidad gravable según método tradicional	<u>B/. 2,314,749</u>	<u>B/. 2,150,141</u>
Tasa vigente de impuesto sobre la renta	<u>25%</u>	<u>25%</u>
Impuesto sobre la renta	<u>B/. 578,687</u>	<u>B/. 537,535</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
Consolidación del Balance General
30 de sep de 2015

12. Información Financiera Consolidada

La consolidación del balance general se detalla a continuación:

	Activos		Pasivos											
	Consolidado	Eliminaciones	Total	Los Castillos, Real State	Compañía Los Castillos, S.A.	Los Puntos Propiedades, S.A.	Las Aules Propiedades, S.A.	Inversiones Europanamericana, S.A.	Chiriquí Propiedades, S.A.	Veraguas Propiedades, S.A.	France Field Propiedades, S.A.	Zona Libre Propiedades, S.A.	Doce de Octubre Propiedades, S.A.	
Activos no circulares														
Propiedades de inversión	B/ 151,943,926	B/ -	B/ 151,943,926	B/ -	B/ 17,747,258	B/ -	B/ 5,292,929	B/ 10,738,163	B/ 6,610,894	B/ 3,747,827	B/ 1,403,053	B/ 2,242,309	B/ 4,339,912	
Inversiones en subsidiarias	-	(3,245,000)	3,245,000	3,245,000	-	-	-	226,789	-	-	-	-	-	
Cuentas por cobrar - otras	226,789	(57,908,986)	58,135,775	56,771,924	-	1,137,962	-	-	-	-	-	-	-	
Adelantos a compra de activo y construcción en proceso	6,846,147	-	6,846,147	-	-	-	-	10,705	-	-	-	-	-	
Otros activos	38,941	-	38,941	-	-	-	-	-	-	-	16,224	-	12,012	
Activos circulantes														
Efectivo	417,855	-	417,855	412,592	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Depositos en fideicomiso	3,445,641	-	3,445,641	3,445,641	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Cuentas por cobrar - otras	73,896	-	73,896	-	-	64,427	-	9,469	-	-	-	-	-	
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	853,181	-	853,181	853,181	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Gastos e impuestos pagados por adelantado	79,947	(1,312,241)	1,392,188	460,909	46,153	27,943	8,780	22,486	10,075	8,371	7,776	9,352	15,455	
	4,870,520	(1,312,241)	6,182,761	5,172,123	46,153	92,370	8,780	3,1955	10,075	8,371	7,776	9,352	15,455	
Total de activos	B/ 163,926,323	B/ (62,466,227)	B/ 226,392,550	B/ 65,188,147	B/ 17,799,411	B/ 1,230,332	B/ 5,301,709	B/ 11,007,612	B/ 6,620,969	B/ 3,756,198	B/ 1,427,053	B/ 2,263,673	B/ 4,354,467	
Patrimonio de los Accionistas y Pasivos														
Patrimonio														
Capital social	B/ 3,245,000	B/ (3,245,000)	B/ 6,490,000	B/ 3,245,000	B/ 2,500,000	B/ 10,000	B/ 10,000	B/ 500,000	B/ 65,000	B/ 10,000	B/ 10,000	B/ 10,000	B/ 10,000	
Utilidades no distribuidas	87,417,292	-	87,417,292	933,130	12,637,798	1,235,566	4,453,119	8,978,290	4,743,351	2,570,397	617,979	1,240,491	1,928,884	
Impuesto complementario	(373,601)	-	(373,601)	-	(50,832)	(15,037)	(34,654)	(59,091)	(32,736)	(8,304)	(8,461)	(10,822)	(22,905)	
Total de patrimonio de los accionistas	B/ 90,288,691	B/ (3,245,000)	B/ 93,533,691	B/ 4,178,130	B/ 15,086,966	B/ 1,230,529	B/ 4,428,465	B/ 9,419,699	B/ 4,775,615	B/ 2,572,993	B/ 619,518	B/ 1,239,669	B/ 1,915,979	
Pasivos														
Pasivos largo plazo														
Bonos por pagar a largo plazo, excluyendo porción circulante	54,314,472	(1,257,869)	55,572,341	55,572,341	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	91,831	(57,908,986)	58,000,817	1,229,293	819,821	-	504,368	522,084	1,367,670	861,678	727,211	873,568	2,191,371	
Intereses sobre Bonos por Pagar	620,172	-	620,172	620,172	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Impuesto sobre la renta diferido	9,954,757	-	9,954,757	-	1,870,287	-	362,369	1,061,328	469,391	301,005	77,458	146,951	241,329	
	64,981,232	(59,166,855)	124,148,087	57,422,306	2,690,108	-	866,737	1,583,412	1,837,061	1,162,681	804,669	1,020,519	2,432,700	
Pasivos circulantes														
Préstamos bancarios por pagar	4,881,844	-	4,881,844	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Cuentas por pagar - otras	20,745	-	20,745	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Porción circulante de bonos por pagar	3,553,339	(54,372)	3,587,711	3,587,711	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Gastos e impuestos acumulados por pagar	220,472	-	220,472	-	16,337	(197)	6,507	4,501	8,293	21,424	2,866	3,485	5,788	
Total de pasivos circulantes	B/ 8,656,400	B/ (54,372)	B/ 8,710,772	B/ 3,587,711	B/ 16,337	B/ (197)	B/ 6,507	B/ 4,501	B/ 8,293	B/ 21,424	B/ 2,866	B/ 3,485	B/ 5,788	
Total de pasivos	B/ 79,637,632	B/ (59,221,227)	B/ 132,858,859	B/ 61,010,017	B/ 2,706,445	B/ 1,230,332	B/ 873,244	B/ 1,587,913	B/ 1,845,354	B/ 1,184,105	B/ 807,535	B/ 1,024,004	B/ 2,438,488	
Total de patrimonio de los accionistas y pasivos	B/ 163,926,323	B/ (62,466,227)	B/ 226,392,550	B/ 65,188,147	B/ 17,799,411	B/ 1,230,332	B/ 5,301,709	B/ 11,007,612	B/ 6,620,969	B/ 3,756,198	B/ 1,427,053	B/ 2,263,673	B/ 4,354,467	

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
Consolidación del Balance General
30 de sep de 2015

12. Información Financiera Consolidada

La consolidación del balance general se detalla a continuación:

Activos		San Antonio Properties, S.A.		Juan Diaz Properties, S.A.		Altos de Panama Properties, S.A.		West Mall Properties, S.A.		Herrera Properties, S.A.		Culibre Properties, S.A.		Mamitas Properties, S.A.		Vista Alegre Properties, S.A.		Chorrera Properties, S.A.		La Doña Properties, S.A.		Bonderad Santiago Properties, S.A.		Brisas Property, S.A.		Aguadulce Property, S.A.		
Activos no circulantes																												
Propiedades de inversión																												
Inversiones en subsidiarias																												
Cuentas por cobrar - otras																												
Adelanto a compra de activo y construcción en proceso																												
Otros activos																												
Activos circulantes																												
Efectivo																												
Depósitos en fideicomiso																												
Cuentas por cobrar - otras																												
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas																												
Gastos e impuestos pagados por adelantado																												
Total de activos																												
				</																								

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
 Notas a los Estados Financieros Consolidados
 Por el año terminado el 30 de septiembre de 2015

12. Información Financiera Consolidada (Continuación)

La consolidación del estado de resultados se detalla a continuación:

	Consolidado		Los Castillos Real State Inc.		Corporación Los Castillos, S.A.		Los Pueblos Properties, S.A.		Los Andes Properties, S.A.		Inversiones Europeanamericana, S.A.		Chiriquí Properties, S.A.		Veraguas Properties, S.A.		Francie Field Properties, S.A.		Zona Libre Properties, S.A.		Doce de Octubre Properties, S.A.					
	Eliminaciones	Total																								
Ingresos																										
Aquileres	B/	6,569,550	B/	-	B/	6,569,550	B/	-	B/	529,700	B/	-	B/	223,200	B/	578,700	B/	261,000	B/	100,000	B/	160,750	B/	176,500	B/	269,250
Gastos Generales y Administrativos																										
Gastos de alquiler		167,595	-	167,595	-	-	-	-	-	-	102,387	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Honorarios profesionales		25,430	-	25,430	-	-	-	-	-	-	478	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuestos		258,603	-	258,603	-	-	-	-	-	-	300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortización		-	(58,404)	-	5,778	-	-	-	-	-	478	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Seguros		118,853	-	118,853	-	-	-	-	-	-	4161	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros gastos		59,650	-	59,650	-	-	-	-	-	-	20,906	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de gastos generales y administrativos		630,131	(58,404)	588,535	483	-	-	-	-	-	155,932	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión		5,039,419	58,404	5,881,015	(483)	-	-	-	-	-	422,768	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Unidad (pérdida) en operaciones		218,928	-	218,928	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Ingresos		37,269	-	37,269	8,568	-	-	-	-	-	27,526	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costos financieros, neto		2,637,374	58,404	2,578,970	263	-	-	-	-	-	92,171	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Unidad antes de impuesto sobre la renta		3,558,242	-	3,558,242	7,822	-	-	-	-	-	357,923	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuesto sobre la renta		(578,687)	-	(578,687)	-	-	-	-	-	-	(34,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuesto sobre la renta diferido - Cambio Valor Razonable		(21,893)	-	(21,893)	-	-	-	-	-	-	(33,980)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuesto sobre la renta diferido - Depreciación		(295,901)	-	(295,901)	-	-	-	-	-	-	(8,488)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Unidad (pérdida) neta		2,661,761	-	2,661,761	7,822	-	-	-	-	-	268,443	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
 Notas a los Estados Financieros Consolidados
 Por el año terminado el 30 de septiembre de 2015

12. Información Financiera Consolidada (Continuación)

La consolidación del estado de resultados se detalla a continuación:

	Villa Lucre Propiedades, S.A.	San Antonio Propiedades, S.A.	Juan Diaz Propiedades, S.A.	Altos de Panamá Propiedades, S.A.	West Mall Propiedades, S.A.	Herrera Propiedades, S.A.	Quilibe Propiedades, S.A.	Manantitas Propiedades, S.A.	Vista Alegre Propiedades, S.A.	Chorrera Propiedades, S.A.	La Doña Propiedades, S.A.	Boulevard Santiago Property, S.A.	Briss Property, S.A.	Aguadule Property, S.A.
Ingresos														
Aguilares	B/ 260,700	B/ 330,330	B/ 481,500	B/ 348,000	B/ 347,400	B/ 274,500	B/ 489,250	B/ 315,000	B/ 19,350	B/ 524,450	B/ 450,700	B/ 429,300	B/ -	B/ -
Gastos Generales y Administrativos														
Gastos de alquiler	478	478	473	473	473	473	5,468	3,417	479	448	448	448	448	-
Honorarios profesionales	20,822	2,938	2,127	9,347	3,074	14,530	9,154	9,806	2,088	10,391	4,038	1,645	350	300
Impuestos	2,698	3,001	5,601	4,244	4,539	3,812	6,482	4,233	-	-	-	-	-	-
Amortización	4,286	13,631	3,139	4,162	5,339	2,062	11,044	4,329	96	4,409	2,718	2,624	-	-
Seguros	-	-	-	-	-	-	16,846	-	-	435	376	-	-	-
Otros gastos	28,284	20,048	11,360	18,226	13,425	20,877	48,994	21,785	2,663	13,773	7,380	4,717	350	300
Total de gastos generales y administrativos	232,416	310,232	470,140	329,774	333,975	253,623	440,256	293,215	16,687	508,677	443,120	424,583	(350)	(300)
Unidad (perdida) en operaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Ingresos	100,678	116,238	139,523	119,090	138,152	99,566	440,795	128,785	7,795	235,825	195,488	249,708	1,375	-
Costos financieros, neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Unidad antes de impuesto sobre la renta	131,738	194,014	310,617	210,684	195,823	134,057	(539)	164,430	8,892	272,852	247,632	395,178	(350)	(300)
Impuesto sobre la renta	(23,539)	(29,051)	(54,138)	(39,938)	(29,167)	(29,871)	(6,850)	(26,564)	(1,451)	(48,644)	(57,702)	(20,469)	-	-
Impuesto sobre la renta diferido - Cambio Valor Razonable	(9,394)	(19,452)	(23,516)	(12,733)	(19,131)	(8,432)	(35,065)	(13,821)	(773)	(19,569)	(4,206)	(23,594)	-	-
Impuesto sobre la renta diferido - Depreciación	(32,933)	(48,503)	(77,654)	(52,671)	(48,298)	(38,303)	(41,915)	(40,185)	(2,274)	(68,213)	(61,908)	(65,956)	-	-
Unidad (perdida) neta	B/ 98,805	B/ 145,511	B/ 232,963	B/ 158,013	B/ 147,525	B/ 115,754	B/ (42,454)	B/ 124,235	B/ 6,668	B/ 204,639	B/ 185,724	B/ 329,222	B/ (350)	B/ (300)

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2015

12. Información Financiera Consolidada (Continuación)

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

Consolidado	Ajustes y Eliminaciones		Total	Los Castillos Real Estate, Inc.	Corporación Los Castillos, S.A.	Los Pueblos Properties, S.A.	Los Andes Properties, S.A.	Inversiones Europameñicana, S.A.	Chiriquí Properties, S.A.	Veraguas Properties, S.A.	France Field Properties, S.A.	Zona Libre Properties, S.A.	Doce de Octubre Properties, S.A.
	B/	B/											
Capital en acciones, al inicio y al final del año	10,000	-	10,000	10,000	-	-	-	-	65,000	-	-	-	-
Capital adicional pagado, al inicio y al final del año	3,235,000	(3,245,000)	6,480,000	3,235,000	2,200,000	10,000	10,000	500,000	65,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Capital social al 30 de septiembre de 2015	3,245,000	(3,245,000)	6,490,000	3,245,000	2,200,000	10,000	10,000	500,000	65,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Unidades no distribuidas al 31 de diciembre de 2014	84,755,531	-	84,755,531	925,308	12,465,041	1,240,757	4,325,659	8,710,347	4,611,820	2,511,891	575,243	1,182,585	1,817,058
Unidad meta del periodo	2,661,761	-	2,661,761	7,822	172,757	(5,191)	127,460	268,443	131,531	38,506	44,736	57,906	111,826
Unidades no distribuidas (deficit acumulado) al 31 de junio de 2015	87,417,292	-	87,417,292	933,130	12,637,798	1,235,566	4,453,119	8,978,790	4,743,351	2,570,397	617,979	1,240,491	1,928,884
Impuesto complementario al 31 de diciembre de 2014	(289,055)	-	(289,055)	-	(42,484)	(15,037)	(29,368)	(49,075)	(26,949)	(7,251)	(6,869)	(8,711)	(18,640)
Pagos efectuados en el 2015	(84,546)	-	(84,546)	-	(8,348)	-	(5,286)	(10,016)	(5,787)	(853)	(1,592)	(2,111)	(4,265)
Impuesto complementario al 30 de septiembre de 2015	(373,601)	-	(373,601)	-	(50,832)	(15,037)	(34,654)	(59,091)	(32,736)	(8,504)	(8,461)	(10,822)	(22,905)
Total de patrimonio	90,288,601	(3,245,000)	93,533,691	4,178,130	15,086,966	1,230,529	4,428,465	9,419,699	4,775,615	2,572,093	619,518	1,239,669	1,915,979

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
 Notas a los Estados Financieros Consolidados
 Por el año terminado el 30 de septiembre de 2015

12. Información Financiera Consolidada (Continuación)

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

	Villa Lucer Propiedades S.A.	San Antonio Propiedades S.A.	Juan Diaz Propiedades S.A.	Altos de Panamá, S.A.	West Mall Propiedades, S.A.	Herrera Propiedades, S.A.	Chillire Propiedades, S.A.	Manamitas Propiedades, S.A.	Vista Alegre Propiedades, S.A.	Chorrera Propiedades, S.A.	La Doña Propiedades, S.A.	Boulevard Santiago Property, S.A.	Brisas Property, S.A.	Agua dulce Property, S.A.
Capital en acciones, al inicio y al final del año														
Capital adicional pagado, al inicio y al final del año	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Capital social al 30 de septiembre de 2015	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades no distribuidas al 31 de diciembre de 2014	3,628,310	10,405,149	5,066,038	4,738,127	5,475,962	1,798,691	3,995,096	1,800,997	25,355	5,738,406	2,327,736	1,372,939	(494)	(490)
Utilidad neta del periodo	98,805	145,511	232,963	158,013	147,525	115,754	(42,454)	124,245	6,688	204,639	185,724	329,222	(350)	(300)
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al 31 de julio de 2015	3,727,115	10,550,660	5,299,001	4,896,140	5,623,487	1,914,445	3,952,642	1,925,242	32,023	5,943,045	2,513,460	1,702,161	(844)	(790)
Impuesto complementario al 31 de diciembre de 2014	(9,235)	(10,502)	(20,582)	(13,149)	(4,260)	(9,517)	(12,935)	(4,373)	-	-	-	-	-	-
Pagos efectuados en el 2015	(2,514)	(3,401)	(9,422)	(5,942)	(4,983)	(5,080)	(2,375)	(4,874)	(446)	(5,071)	(2,080)	-	-	-
Impuesto complementario al 30 de septiembre de 2015	(11,767)	(13,903)	(30,004)	(19,091)	(9,243)	(14,597)	(15,310)	(9,247)	(446)	(5,071)	(2,080)	-	-	-
Total del patrimonio	3,725,348	10,546,757	5,278,997	4,887,049	5,624,244	1,909,848	3,947,332	1,925,995	41,577	5,937,974	2,511,380	1,712,161	9,156	9,210