

REPUBLICA DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

ACUERDO 18-00
(de 11 de octubre del 2000)

ANEXO No. 1

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

FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACION
ANUAL

Año terminado al 31 de diciembre de 2017

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 y Resolución No. SMV 222-16 del 12 de abril de 2016, Resolución No. CNV-429-11 de 13 de diciembre 2011 y Resolución No. SMV-585-14 de 25 de noviembre 2014, modificada por la Resolución No. SMV No.223-16 del 12 de abril de 2016 y Resolución SMV No 619-17 del 8 de noviembre de 2017).

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

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

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



I PARTE

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

I. INFORMACION DE LA COMPAÑIA

A. Historia y Desarrollo de la Solicitante

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

Al 31 de diciembre de 2017, la sociedad poseía el cien por ciento (100%) de las acciones de las siguientes sociedades:

- Corporación los Castillos, S.A.
- Los Pueblos Properties, S.A.
- Los Andes Properties, S.A.
- Inversiones Europanamericanas, S.A.
- Chiriqui Properties, S.A.
- Veraguas Properties, S.A.
- France Field Properties, S.A.
- Zona Libre Properties, S.A.
- Doce de Octubre Properties, S.A.
- Villa Lucre Properties, S.A.
- San Antonio Properties, S.A.
- Juan Díaz Properties, S.A.
- Altos de Panamá, S.A.
- Chilibre Properties, S.A.
- Mañanitas Properties, S.A.
- Herrera Properties, S.A.
- West Mall Properties, S.A.
- Vista Alegre Properties, S.A.
- Chorrera Properties, S.A.
- La Doña Properties, S.A.
- Boulevard Santiago Property, S.A.
- Brisas Property, S.A.
- Coronado Property, S.A.
- Villa Zaita Property, S.A.
- Aguadulce Property, S.A.
- Penonome Property, S.A.
- Sabanitas Property, S.A.

Las sociedades están constituidas de acuerdo a las leyes de la República de Panamá y conforman un grupo privado dedicado a la inversión en propiedades, principalmente locales comerciales, para arrendamiento en la República de Panamá.



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

- Centro Comercial Do It Center El Dorado
- Centro Comercial Los Andes
- Area Comercial de France Field en la Zona Libre de Colón
- Bodega o Centro de Distribución en la Zona Libre de Colón
- Oficina en la Zona Libre de Colón
- Centro Comercial Plaza El Terronal en David, Provincia de Chiriquí
- Centro Comercial Plaza Banconal en Santiago, Provincia de Veraguas
- Centro Comercial Plaza de la Hispanidad
- Centro Comercial Villa Lucre
- Centro Comercial Los Pueblos Albrook
- Centro Comercial Los Pueblos, Juan Diaz
- Centro Comercial Centennial Mall
- Bodega o Centro de Distribución Carretera Transistmica, Chilibre
- Local Comercial en Ave. Carmelo Spadafora, Chitre, Provincia de Herrera
- Centro Comercial Westland Mall Los Pueblos en Arraijan
- Centro Comercial 2412 en Tocumen
- Centro Comercial La Nueva Doña en Tocumen
- Centro Comercial Boulevard Costa Verde en Chorrera
- Centro Comercial Boulevard Santiago
- Centro Comercial Signature Plaza en Brisas del Golf
- Centro Comercial On D Go en Aguadulce
- Centro Comercial Villa Zaita Mall
- Centro Comercial Terrazas de Coronado
- Centro Comercial Penonome Mall
- Centro Comercial Terrazas de Sabanitas

B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

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

Los fines generales del Emisor incluyen:

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

El capital social autorizado de la sociedad es de Diez Mil Dólares Americanos (US\$10,000), dividido en mil (1,000) acciones comunes, nominativas y/o al portador, con un valor nominal de Diez Dólares Americanos (US\$10.00) cada una. El mismo podrá ser aumentado, más acciones podrán ser emitidas y podrá ser variado el valor nominal y los derechos relativos a dichas acciones. Cada acción tiene derecho a un (1) voto. En caso de emitirse nuevas acciones los accionistas

tienen derecho preferente de suscribir las acciones que posean al momento de hacerse la emisión. Siempre que un accionista desee traspasar o vender todas o parte de las acciones que posea, deberá primero ofrecérselas a los otros accionistas y seguidamente a la sociedad, por razón del derecho preferente.

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

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

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

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

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

C. Descripción del Negocio

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

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



Sociedad	Inmueble / Ubicación	Mts2	Alquiler Mensual (2017)	Alquiler x Mts2	% de Ingresos
Corporación Los Castillos, S.A.	El Dorado, Panamá	7,384	\$62,900	\$8.52	5.6%
Los Andes Properties, S.A.	Los Andes, Panamá	2,740	\$27,800	\$10.15	2.5%
Inversiones Europanamericanas, S.A.	Zona Libre de Colón	24,445	\$66,300	\$2.71	5.9%
Chiriqui Properties, S.A.	David, Chiriqui	3,490	\$32,400	\$9.28	2.9%
Veraguas Properties, S.A.	Santiago, Veraguas	2,000	\$20,000	\$10.00	1.8%
France Field Properties, S.A.	Zona Libre de Colón	5,397	\$19,000	\$3.52	1.7%
Zona Libre Properties, S.A.	Zona Libre de Colón	3,330	\$20,250	\$6.08	1.8%
Doce de Octubre Properties, S.A.	12 de Octubre, Panamá	2,648	\$31,000	\$11.71	2.8%
Villa Lucre Properties, S.A.	Villa Lucre, Panamá	3,300	\$32,700	\$9.91	2.9%
San Antonio Properties, S.A.	Albrook Mall	3,445	\$43,100	\$12.51	3.9%
Altos de Panamá Properties, S.A.	Centennial Mall, Panamá	3,292	\$43,000	\$13.06	3.9%
Juan Diaz Properties, S.A.	Los Pueblos, Panamá	4,672	\$55,250	\$11.83	4.9%
Chilibre Properties, S.A.	Chilibre, Panamá	15,000	\$130,000	\$8.67	11.6%
Mañanitas Properties, S.A.	Centro comercial 2412, Panamá	3,027	\$37,000	\$12.22	3.3%
West Mall Properties, S.A.	West Land Mall, Arraijan	3,005	\$44,000	\$14.64	3.9%
Herrera, Properties, S.A.	Chitre, Herrera	2,905	\$31,750	\$10.93	2.8%
Vista Alegre Properties, S.A.	West Land Mall, Arraijan	50	\$2,250	\$45.00	0.2%
La Doña Properties, S.A.	Tocumen, Panamá	3,013	\$53,400	\$17.72	4.8%
Chorrera Properties, S.A.	Chorrera, Panamá Oeste	3,502	\$61,700	\$17.62	5.5%
Boulevard Santiago Property, S.A.	Santiago, Veraguas	3,523	\$51,100	\$14.50	4.6%
Coronado Property, S.A.	Coronado, Chame	3,579	\$59,200	\$16.54	5.3%
Brisas Property, S.A.	Brisas del Golf, Panamá	3,775	\$54,900	\$14.54	4.9%
Villa Zaita Property, S.A.	Villa Zaita, Panamá	3,705	\$55,400	\$14.95	5.0%
Aguadulce Property, S.A.	Aguadulce, Cocle	2,606	\$36,500	\$14.00	3.3%
Penonomé Property, S.A.	Penonomé, Cocle	3,343	\$45,750	\$13.69	4.1%
Total		117,175	\$1,116,650	\$9.53	100%

De los aproximadamente 117,175 mts2 disponibles para alquilar en estos momentos, el noventa y ocho por ciento (98%) está contratado con Ace International Hardware Corp. y empresas relacionadas a un precio promedio de \$9.53 mts2, que generó aproximadamente US\$1,116,650 de ingresos mensuales durante 2017. Dichos contratos de alquiler mantienen cláusulas de incremento de entre uno (1%) y tres por ciento (3%) anual.

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

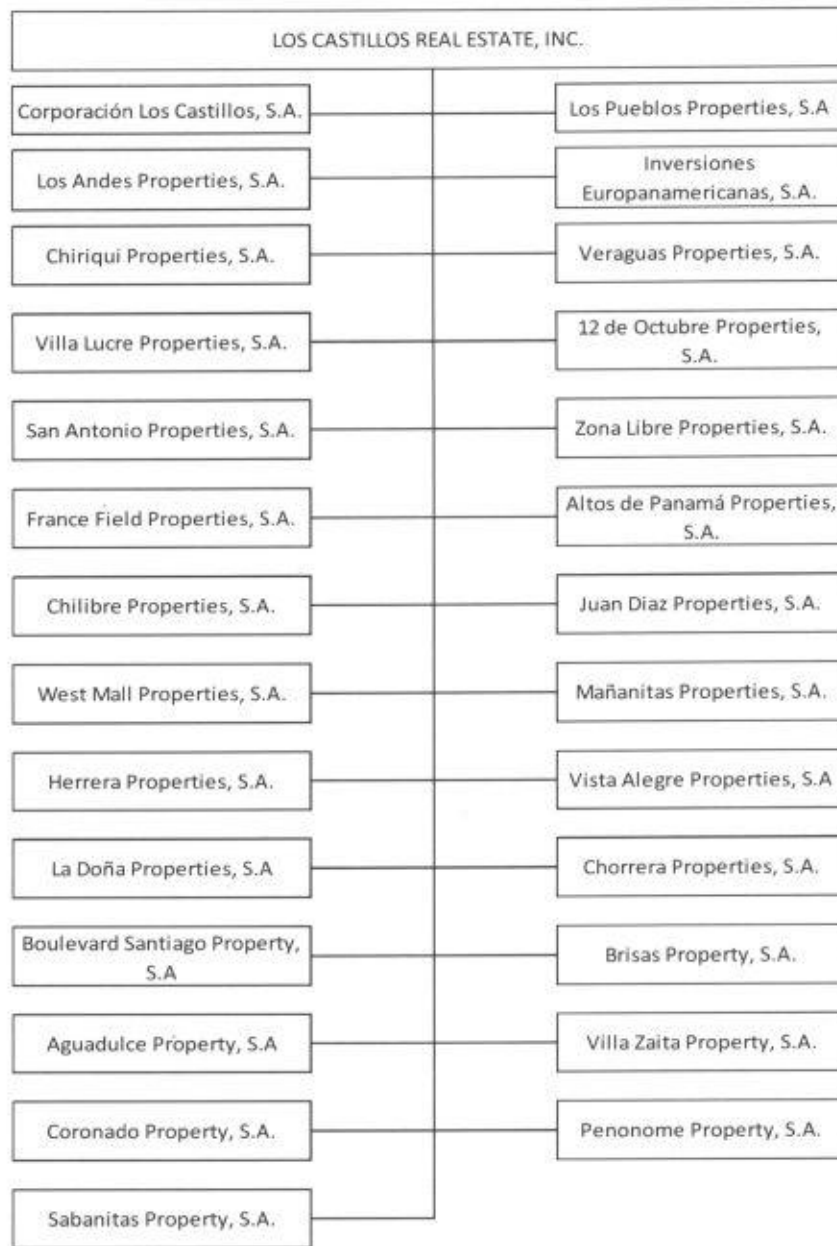
1. Un plazo mínimo de cinco (5) años renovables por periodos de cinco (5) años adicionales o un plazo mínimo de diez (10) años).
2. Cláusulas de aumentos anuales.
3. Los contratos no podrán ser modificados en cuanto a plazos, cánones o penalidades sin la previa autorización del Agente Fiduciario.

4. Cláusulas de no-salida por un periodo pre establecido de al menos tres (3) años a partir de su firma.
5. De cancelarse los contratos antes del plazo estipulado, el arrendatario deberá reemplazar el contrato por otro de igual o mayor valor económico y de no reemplazarlo, pagar una penalidad, de acuerdo a lo siguiente: (i) entre el año 3 y 5 una penalidad equivalente al canon de arrendamiento remanente en el contrato hasta el quinto (5) año, con un mínimo de doce (12) meses de alquileres, o una penalidad equivalente al canon de arrendamiento remanente en todo el contrato, con un mínimo de doce (12) meses de alquileres, y (ii) luego de la renovación durante los años 6 al 10 una penalidad equivalente a los cánones de arrendamiento correspondientes a doce (12) meses de alquileres independientemente de la fecha de la cancelación. Los fondos pagados en concepto de penalidades se depositarían en la Cuenta de Reserva hasta que dicho bien sea arrendado nuevamente con un contrato de igual o mayor valor económico en cuyo caso los fondos serían parcial o totalmente devueltos al Emisor. Esta penalidad no aplicará si el Emisor vende las propiedades arrendadas que conlleve a la cancelación de los contratos antes del plazo estipulado y redima anticipadamente, parcial o totalmente, los Bonos producto de dicha venta.
6. Penalidades por cuotas atrasadas.
7. Que todos los gastos de mantenimiento, administrativos, tasas y otros relacionados con los bienes arrendados sean cubiertos por el arrendatario.
8. Incluir cualesquiera otras cláusulas usuales para este tipo de contratos y que sean requeridas por el Agente Fiduciario y sus Asesores Legales.

D. Estructura organizativa

El siguiente organigrama muestra la estructura del Emisor al 31 de diciembre de 2017:





E. Propiedades de Inversión

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

El movimiento de las propiedades de inversión durante el año terminado el 31 de diciembre de 2017, se detalla a continuación:

	2017	2016
Saldo al inicio del año	B/.212,197,668	B/.169,851,260
Adquisiciones	16,808,905	11,224,925
Cambio en el valor razonable	<u>3,467,395</u>	<u>31,121,483</u>
Saldo al final del año	<u>B/. 232,473,968</u>	<u>B/.212,197,668</u>

De acuerdo a la Nota 6 de los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2017, Los Castillos Real Estate, Inc. clasifica los edificios y terrenos como propiedades de inversión según la Norma Internacional de Contabilidad No.40 "Propiedades de Inversión". Como lo permite la norma, Los Castillos Real Estate, Inc. adoptó el método de valor razonable para contabilizar las propiedades de inversión. El valor razonable de estas propiedades se obtiene por medio de evaluadores independientes y el cambio en el valor razonable se reconoce como un ingreso en el estado consolidado de resultados integrales.

Al 31 de diciembre de 2017, las propiedades de inversión se encuentran registradas a valor razonable y se incluyen dentro del Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable. El valor fue calculado basado en avalúos realizados por empresas evaluadoras independientes de reconocida experiencia y trayectoria en la República de Panamá, quienes han realizado una estimación de los valores de las propiedades, según la demanda comercial en el mercado de bienes raíces, a través de la investigación y análisis de ventas recientes realizadas en el sector o áreas circundantes, así como los precios de venta por metro cuadrado que se ofrecen en los locales cercanos, cuyos usos están claramente identificados con el uso predominante en el sector urbano donde se localizan. El más significativo dato de entrada dentro de la valuación es el precio por metro cuadrado.

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

Enfoque de Costo

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

Enfoque de Renta

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

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

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

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

G. Información sobre tendencias

De acuerdo al Informe Económico y Social, emitido en octubre de 2017 por la Dirección de Análisis Económico y Social del Ministerio de Economía y Finanzas, el crecimiento de la economía panameña se estimó en 5.5%.

Las actividades económicas que más crecieron fueron: 1) Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones, continuó aumentando producto de la actividad del Canal de Panamá, puertos y el transporte aéreo de pasajeros y 2) Construcción y Explotación de minas y canteras, impulsada por el incremento de las inversiones en los proyectos de infraestructura, residenciales y comerciales.

Otras actividades también crecieron pero a ritmo más moderado: la Agropecuaria por la producción pecuaria y las exportaciones. Por su parte en la Industria manufacturera incrementó la producción de varios rubros asociados en las categorías de alimentos y bebidas. Mientras que la actividad Comercio al por mayor y menor se mantuvo creciendo por el componente interno, exhibiendo mayor dinamismo el comercio al mayor, por la distribución de bienes de consumo, especialmente combustibles y de bienes intermedios, principalmente por los materiales de construcción.

Los Activos del Sistema Bancario Nacional crecieron en B/. 161.3 millones más que el año pasado. Los renglones que mostraron mejor desempeño fueron: otros activos, (bienes re poseídos, intereses acumulados por cobrar, entre otros), las inversiones en valores y la cartera crediticia.

En tanto que, los ingresos corrientes en efectivo del Gobierno Central aumentaron. Los principales incrementos se dieron en los impuestos directos, así como tasas y derechos.

En el comercio exterior, el déficit comercial alcanzó los B/. 7,292.6 millones, aumentando en B/. 613.0 millones o 9.2% en comparación con lo registrado al mismo periodo del año anterior.

El valor de las exportaciones, excluyendo las de la Zona Libre de Colón, aumentaron en B/. 23.3 millones en comparación con el mismo periodo de 2016, resultado que representa una recuperación frente a las bajas observadas desde 2013, reportó mayor crecimiento las categorías: fundición de hierro y acero, maderas y manufacturas, desperdicios de la industria alimenticia y grasas y aceites comestibles.

En el entorno económico internacional, el repunte continúa tomando fuerza en un contexto más favorable tanto en el ámbito comercial como en el financiero, la economía mundial se prevé que finalice 2017 con una tasa de crecimiento de 2.9%, superior al 2.4% alcanzado en el año anterior, según la proyección de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) y se estima que el crecimiento será generalizado tanto en las economías desarrolladas (2.1%) como en las emergentes (4.5%). Para Panamá el crecimiento estimado por la misma entidad fue de 5.3%.



La tasa de inflación nacional se mantuvo por debajo del 1.0%, ubicándose en 0.88% al mes de octubre; comportamiento similar al observado al mes de septiembre. En 2016, en igual periodo, fue 0.66%; siendo mayor este año principalmente por el nivel de precios de Transporte, que experimentó un promedio de las variaciones de 2.7%, mientras que en 2016 fue de -3.2%.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Miles de US\$	31/12/17	31/12/16
Efectivo	3,757.5	5,879.8
Capital de Trabajo	(11,432.4)	6,017.7
Razón Corriente	0.36	2.25

En el año terminado el 31 de diciembre de 2017, la liquidez de Los Castillos Real Estate, Inc. y subsidiarias disminuyó significativamente debido a un aumento en los pasivos circulantes por préstamos bancarios interinos suscritos para la compra de locales.

B. Recursos de Capital

Miles de US\$	31/12/17	31/12/16
Deuda Bancaria o Bonos por Pagar	80,552.9	72,314.0
Patrimonio	142,270.7	135,628.1
Total de Recursos de Capital	222,823.6	207,942.1
Apalancamiento (Pasivos / Patrimonio)	0.57	0.53

En el año terminado el 31 de diciembre de 2017, el patrimonio de Los Castillos Real Estate, Inc. aumento en US\$6,642.6 mil, producto de la utilidad neta del periodo y del cambio neto en el valor razonable de las propiedades de inversión. El nivel de apalancamiento aumento debido al incremento de la deuda financiera producto de préstamos bancarios interinos suscritos para la compra de locales.

Resultados de las Operaciones

Miles de US\$	31/12/17	31/12/16
Total de Ingresos por Alquiler	11,736.0	10,379.7
Gastos Generales y Administrativos	1,318.2	1,085.2
Costos Financieros	4,128.4	3,790.8
Cambio Valor Propiedad de Inversión	3,467.4	31,121.5
Utilidad en Operaciones	10,417.8	9,294.4
Utilidad Neta	7,864.0	32,168.9
Area Arrendada Aproximada	117,175	107,472
Porcentaje de Ocupación	100%	100%
Arrendamiento Promedio por Metro Cuadrado	100.2	96.6

En el año terminado el 31 de diciembre de 2017, Los Castillos Real Estate, Inc. generó una utilidad neta de US\$7,864.0 mil. Los niveles de ingresos por alquiler tuvieron un aumento durante el período, con un (100%) de ocupación. El área aproximada de arrendamiento se mantuvo igual.

C. Análisis de perspectivas

En el mercado para arrendamiento de locales comerciales, las grandes empresas nacionales y multinacionales representan la principal clientela para los locales comerciales de las subsidiarias de Los Castillos Real Estate, Inc. Sin embargo, a raíz de que las subsidiarias de Los Castillos Real Estate, Inc. mantienen contratos de alquiler por cinco (5) años renovables por cinco (5) años adicionales, con empresas relacionadas (Ace

International Hardware Corp. y W.L.L.A., CORP.), se estima que por el momento no se necesita realizar gestiones de mercadeo para captar una mayor clientela.

Los Castillos Real Estate, Inc., ante la poca oferta de locales comerciales de más de 3,000 mts², ha logrado controlar locales con estas características en ubicaciones y zonas estratégicas, con buenas perspectivas de crecimiento comercial, tales como Boulevard El Dorado, Centro Comercial Los Andes, Centro Comercial Plaza El Terronal en la Ciudad de David, Provincia de Chiriquí, Centro Comercial Plaza Banconal en la ciudad de Santiago, Provincia de Veraguas, el área comercial de France Field en la Zona Libre de Colón, Centro Comercial Plaza La Hispanidad en la Ave. 12 de Octubre, Centro Comercial Villa Lucre, Centro Comercial Los Pueblos Albrook, Centro Comercial Centennial Mall, Local Comercial en Chitré, Provincia de Herrera, Centro Comercial Westland Mall Los Pueblos en Arraijan, Centro Comercial 2412 en Tocumen, Centro Comercial La Nueva Doña en Tocumen, Boulevard Costa Verde en Chorrera, Boulevard Santiago en la ciudad de Santiago, provincia de Veraguas, Centro Comercial Terrazas de Coronado en el distrito de Chame, provincia de Panamá Oeste, Centro Comercial Signature Plaza, Centro Comercial Villa Zaita Mall, Centro Comercial On D Go, en la ciudad de Aguadulce, provincia de Coclé, Centro Comercial Penonomé Mall, en la ciudad de Penonomé, provincia de Coclé y próximamente el Centro Comercial Terrazas de Sabanitas, en la ciudad de Colón, provincia de Colón.

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

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

A. Identidad

1- Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

Nombre: Alex Alberto Cohen Solís
Director y Presidente

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

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

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

Nombre: Eric Talgan Cohen Solís
Director y Tesorero

Nacionalidad: Panameño **Fecha de nacimiento:** 10 de febrero de 1956
Domicilio comercial: Ave. Miguel Brostella, Boulevard El Dorado, Edificio Do it center
Dirección postal: 0819-04859 **Teléfono:** 321-9010 **Fax:** 236-6776
Correo electrónico: ecohens@doitcenter.com.pa

Información adicional: Posee el título de Administración Bancaria de la Universidad Santa María la Antigua. Es Director / Presidente de MetroBank, S.A., Director de Reforestada de Darién, S.A., y Director / Presidente y Vicepresidente de Administración y Operaciones de ACE International Hardware, Corp., que opera los establecimientos comerciales Do it center. **Responsabilidades:** No tiene funciones administrativas y participa en las reuniones de Junta Directiva de la sociedad.

Nombre: Iván Cohen Solís
Director y Secretario

Nacionalidad: Panameño **Fecha de nacimiento:** 15 de julio de 1961 **Domicilio comercial:** Calle Miguel Brostella, Boulevard El Dorado, Edificio Do it center
Dirección postal: 0819-04859 **Teléfono:** 321-9010 **Fax:** 236-6776 **Correo electrónico:** icohen@doitcenter.com.pa

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

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

2- Empleados de importancia y asesores

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

3- Asesores Legales

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



Galindo, Arias y Lopez ("GALA") con domicilio en el PH Global Plaza, Piso 8, Calle 50, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono: 501-7000 y Fax: 501-1709; actuó como asesor legal del Emisor. La persona de contacto en GALA es la Licenciada Carla Lopez, con correo electrónico: calopez@gala.com.pa

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

4- Auditores Externos

PwC Panamá, con domicilio en Plaza PwC, Piso 7, Calle 58E y Ave. Ricardo Arango, Apartado 0819-05710, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono 206-9200 y Fax: 264-5627; son los auditores independientes del Emisor. La persona contacto en PwC Panamá es el Licdo. Edereth A. Barrios B., con correo electrónico edereth.barrios@pa.pwc.com

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

5- Designación por acuerdos o entendimientos

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

B. Compensación

Los Directores y Dignatarios de Los Castillos Real Estate, Inc. no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, ni les reconoce beneficios adicionales, excepto por el pago de dietas por la asistencia a la Junta General de Accionistas y Junta Directiva. Desde la constitución de la sociedad hasta el 31 de diciembre de 2017⁶, los Directores y Dignatarios no han recibido pago de dietas.

C. Prácticas de la Directiva

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

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

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

D. Empleados

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

E. Propiedad Accionaria

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

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

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

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

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

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

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

B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor.

La composición accionaria del Emisor es la siguiente:

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

C. Persona controladora

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

D. Cambios en el control accionario

Al 31 de diciembre de 2017, no se había producido ningún cambio en el control de la propiedad efectiva del capital accionario de Los Castillos Real Estate, Inc., ni había acciones en tesorería, ni tampoco compromisos de aumentar el capital ni obligaciones convertibles., ni existía ningún arreglo o acuerdo que pudiera resultar en un cambio de control de la propiedad efectiva del capital accionario.

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

Los Castillos Real Estate Inc. y sus subsidiarias realizan transacciones comerciales con partes relacionadas. Los saldos y transacciones con partes relacionadas se detallan a continuación

Compras de propiedades de inversión

Otras compañías relacionadas	16,808,905	5,470,771
------------------------------	------------	-----------

Ingreso por Alquileres

Otras compañías relacionadas	11,496,000	10,139,675
------------------------------	------------	------------

B. Interés de Expertos y Asesores

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

VI. TRATAMIENTO FISCAL

A. Ganancias Provenientes de la Enajenación de Bonos

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

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

B. Intereses Generados por los Bonos

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

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

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. Resumen de la Estructura de Capitalización

1. Acciones y títulos de participación



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

Al 31 de diciembre de 2017, el capital social de Los Castillos Real Estate, Inc. consistía en mil (1,000) de acciones comunes con valor nominal de US\$10.00 cada una, las cuales estaban emitidas, pagadas y en circulación.

2. Títulos de Deuda

Tipo de Valor y clase	Vencimiento	Registro y Listado Bursatil	Valor nominal emitido y en circulación
Bonos Corporativos	17/11/23	Superintendencia de Valores Pma. Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	\$25,000,000
Bonos Corporativos	22/12/26	Superintendencia de Valores Pma. Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	\$10,500,000
Bonos Corporativos	21/12/27	Superintendencia de Valores Pma. Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	\$12,500,000
Bonos Corporativos	01/12/2034	Superintendencia de Valores Pma. Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	\$ 8,031,000
Bonos Corporativos	26/12/2029	Superintendencia de Valores Pma. Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	\$16,920,000
Bonos Corporativos	15/02/2031	Superintendencia de Valores Pma. Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	\$6,620,000
Bonos Corporativos	27/12/2031	Superintendencia de Valores Pma. Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	\$12,380,000

B. Descripción y Derechos de los Títulos

1. Capital accionario

Al 31 de diciembre de 2017 el capital pagado de Los Castillos Real Estate, Inc. es de US\$10,000, el cual consiste de mil (1,000) acciones comunes, con un valor nominal de US\$10.00 cada una. Cada acción común tiene derecho a un (1) voto en todas las Juntas Generales de Accionistas y debe ser emitida en forma nominativa. El patrimonio total a dicha fecha era de US\$142,270,712.

Los Castillos Real Estate, Inc. no ha emitido nuevas acciones ni ha recibido aportes de capital que no hayan sido pagados en efectivo. Los Castillos Real

Estate, Inc., no mantiene acciones como capital autorizado no emitido y no mantiene compromiso alguno de incrementar su capital.

2. Títulos de participación

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

3. Títulos de deuda

Al 31 de diciembre de 2017, Los Castillos Real Estate, Inc. mantenía tres emisiones públicas de bonos corporativos, cuyas características más importantes se resumen a continuación:

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

Fecha de Oferta: 17 de noviembre de 2008

Monto Emitido: US\$25,000,000.00

Series: Una (1) sola serie

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

Garantías: Fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc. a favor de los tenedores registrados de los bonos, el cual contiene (i) la primera hipoteca y anticresis sobre las fincas propiedad de las subsidiarias de Los Castillos Real Estate, Inc. y sus mejoras, (ii) la cesión de la póliza de seguro de los bienes inmuebles de una compañía aceptable al Agente Fiduciario y que cubre al menos el ochenta por ciento (80%) de valor de reposición de las mejoras construidas sobre las fincas, (iii) la cesión de la totalidad de los flujos provenientes de los contratos de arrendamiento de las subsidiarias de Los Castillos Real Estate, Inc., los cuales se depositan en una cuenta de concentración con el Agente Fiduciario, y (iv) una cuenta de reserva.

Fiadores Solidarios: Las subsidiarias de Los Castillos Real Estate, Inc., a saber: Corporación Los Castillos, S.A., Los Pueblos Properties, S.A. Los Andes Properties, S.A., Inversiones Europanamericanas, S.A., Chiriquí Properties, S.A., Veraguas Properties, S.A., France Field Properties, S.A., Zona Libre Properties, S.A., Villa Lucre Properties, S.A. y San Antonio Properties, S.A.

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

Tasa de Interés: Los bonos devengarán una tasa de interés de Libor tres (3) meses más un margen aplicable de dos punto veinticinco por ciento (2.25%) anual, sujeto a un mínimo del cinco por ciento (5.0%) anual. Esta tasa será revisable trimestralmente todos los 17 de febrero, 17 de mayo, 17 de agosto y 17 de noviembre de cada año hasta su fecha de vencimiento.



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

Redención Anticipada: Se podrá, redimir total o parcialmente, los Bonos en forma anticipada, en cualquier día de pago (cada una, una "Fecha de Redención Anticipada") a partir del quinto (5) aniversario de la fecha de la oferta y hasta el décimo (10) aniversario al cien punto cinco por ciento (100.5%) del valor insoluto de capital de los bonos y a partir del décimo aniversario (10) en adelante al cien por ciento (100%) del valor insoluto de capital de los bonos.

Adicionalmente, se podrá hacer redenciones parciales extraordinarias a partir del quinto (5) aniversario al cien por ciento (100%) del valor insoluto de capital de los bonos, siempre y cuando las haga con los fondos provenientes de la venta de las propiedades arrendadas o con fondos recibidos en concepto de pólizas de seguros.

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

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

Agente Fiduciario: BG Trust, Inc.

Suscriptor: Banco General, S.A.

Agente Administrativo: Banco General, S.A.

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

Leyes Aplicables: Leyes de la República de Panamá

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

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

B. Bonos Corporativos con vencimiento el 22 de diciembre del 2026 y 21 de diciembre de 2027

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

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

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

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

Garantías: Fideicomiso de garantía con Global Financial Funds Corporation a favor de los tenedores registrados de los bonos, el cual contiene (i) la primera hipoteca y anticresis de las Fincas, (ii) la cesión de la póliza de seguros de los bienes inmuebles de una compañía aceptable al Agente Fiduciario y que cubra al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de reposición de las mejoras construidas sobre las Fincas, (iii) la cesión de la totalidad de los flujos provenientes de los contratos de arrendamiento de las subsidiarias de Los Castillos Real Estate, Inc., los cuales se depositan en una cuenta de concentración con el Agente Fiduciario, y (iv) una cuenta de reserva.

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

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

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

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

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

Adicionalmente, se podrá hacer redenciones parciales extraordinarias a partir del quinto (5) aniversario al cien por ciento (100%) del saldo insoluto de capital de los Bonos, siempre y cuando las haga con los fondos provenientes de la venta de las

propiedades arrendadas o con fondos recibidos en concepto de pólizas de seguros.

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

Agente Fiduciario: Global Financial Funds Corporation

Suscriptor: Global Ban Corporation

Agente Administrativo: Global Bank Corporation

Agente de Pago, Registro y Transferencia: Global Bank Corporation

Leyes Aplicables: Leyes de la República de Panamá

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

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

C. Bonos Corporativos con vencimiento el 1 de diciembre del 2034, 26 de diciembre de 2029, 15 de febrero de 2031 y 27 de diciembre de 2031.

Fecha de Oferta: 1 de diciembre de 2014, 26 de diciembre de 2014, 15 de febrero de 2016 y 27 de diciembre de 2016.

Monto de la Oferta: US\$43,951,000.00

Monto emitido - Serie A: US\$8,031,000.00, **Serie Senior B:** US\$16,920,000.00
Serie Senior C: US\$6,620,000.00 **Serie Senior D:** US\$12,380,000.00

Serie A

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

Garantías: No tiene garantías.

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

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

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

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

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

Serie Senior B, C y D

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

Garantías: Fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc. a favor de los tenedores registrados de los bonos, el cual contiene (i) la primera hipoteca y anticresis sobre las fincas propiedad de las subsidiarias de Los Castillos Real Estate, Inc. y sus mejoras, (ii) la cesión de la póliza de seguro de los bienes inmuebles de una compañía aceptable al Agente Fiduciario y que cubre al menos el cien por ciento (100%) de valor de reposición de las mejoras construidas sobre las fincas, (iii) la cesión de la totalidad de los flujos provenientes de los contratos de arrendamiento de las subsidiarias de Los Castillos Real Estate, Inc., los cuales se depositan en una cuenta de concentración con el Agente Fiduciario, y (iv) una cuenta de reserva.

Fiadores Solidarios: Las subsidiarias de Los Castillos Real Estate, Inc., a saber: Vista Alegre Properties, S.A., La Doña Properties, S.A., Chorrera Properties, S.A., Boulevard Santiago Property, S.A., Chilibre Properties, S.A., Coronado Property, S.A. y Brisas Property, S.A., y las siguientes subsidiarias del Emisor que comprarán las fincas ubicadas en Villa Zaita, Sabanitas, Aguadulce, y Penonomé a saber: Villa Zaita Property, S.A., Sabanitas Property, S.A., Aguadulce Property, S.A. y Penonomé Property, S.A.

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

Tasa de Interés: Para las Series Senior a ser emitidas antes del 31 de diciembre de 2014 y suscritas por Banco General, S.A., Libor tres (3) meses más tres punto cincuenta por ciento (3.50%) anual, sujeto a un mínimo de cuatro punto setenta y cinco por ciento (4.75%) anual. Para las Series Senior a ser emitidas entre el 1 de enero de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 y suscritas por Banco General, S.A., Libor tres (3) meses más tres punto cincuenta por ciento (3.50%) anual, sujeto a un mínimo que será acordado entre el Emisor y el Agente Estructurador según las condiciones de mercado y que no podrá superar cinco punto setenta y cinco por ciento (5.75%) anual. Para las Series Senior que no sean suscritas por Banco General, S.A. o que sean emitidas posterior al 31 de diciembre de 2015, puede ser fija o variable y será acordada entre el Emisor y el Agente Estructurador según

las condiciones de mercado existentes en la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente, y la misma será comunicada a la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa de Valores de Panamá mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente

Pago de Capital: El capital de las Series Senior de los Bonos será pagado por el Emisor mediante ciento ochenta (180) abonos mensuales los días quince (15) de cada mes y un último pago al vencimiento, por el monto requerido para cancelar el Saldo Insoluto de Capital de las Series Senior de los Bonos de acuerdo al cronograma de pago establecido en el prospecto informativo de la emisión.

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

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

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

Agente Fiduciario: BG Trust, Inc.

Suscriptor: Banco General, S.A.

Agente Administrativo: Banco General, S.A.

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

Leyes Aplicables: Leyes de la República de Panamá

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

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

C. Información de Mercado

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

Símbolo bursátil: LCAS

Precio de cierre al 31 de diciembre de 2017: 100%

Agente de Pago, Registro y Transferencia:

Bonos Corporativos vencimiento 17 de noviembre del 2023: Banco General, S.A.
Bonos Corporativos vencimiento 22 de diciembre del 2026: Global Bank Corporation
Bonos Corporativos vencimiento 21 de diciembre del 2027: Global Bank Corporation
Bonos Corporativos vencimiento 26 de diciembre del 2029: Banco General, S.A.
Bonos Corporativos vencimiento 01 de diciembre del 2034: Banco General, S.A.
Bonos Corporativos vencimiento 15 de febrero del 2031: Banco General, S.A.
Bonos Corporativos vencimiento 27 de diciembre del 2031: Banco General, S.A.

Casa de Valores y Puesto de Bolsa:

Bonos Corporativos vencimiento 17 de noviembre del 2023: BG Investment Co., Inc
Bonos Corporativos vencimiento 22 de diciembre del 2026: Global Valores, S.A.
Bonos Corporativos vencimiento 21 de diciembre del 2027: Global Valores, S.A.
Bonos Corporativos vencimiento 26 de diciembre del 2029: BG Valores, S.A.
Bonos Corporativos vencimiento 01 de diciembre del 2034: BG Valores, S.A.
Bonos Corporativos vencimiento 15 de febrero del 2031: BG Valores, S.A.
Bonos Corporativos vencimiento 27 de diciembre del 2031: BG Valores, S.A.



II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Ingresos Totales	11,736,000	10,379,675	10,044,325	7,484,250
Gastos Generales y Administrativos	1,318,203	1,085,236	944,693	868,201
Utilidad en Operaciones	10,417,797	9,294,439	9,099,632	6,616,049
Cambio Neto en Valor Razonable de Propiedades de Inversión	3,467,395	31,121,483	13,165,716	17,666,296
Costos Financieros	4,128,387	3,790,824	3,694,304	2,475,551
Utilidad Neta	7,864,048	32,168,925	15,942,212	18,951,931
Acciones Emitidas y en Circulación	1,000	1,000	1,000	1,000

BALANCE GENERAL	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Activos Circulantes	6,293,997	10,818,521	7,425,798	11,002,281
Propiedades de Inversión	232,473,968	212,197,668	169,851,260	151,943,926
Total de Activos	238,888,663	223,192,398	177,501,275	163,211,937
Pasivos Circulantes	17,726,399	4,800,780	8,942,380	8,823,384
Pasivos a Largo Plazo	78,891,552	82,763,518	64,989,753	66,677,077
Capital Social	3,245,000	3,245,000	3,245,000	3,245,000
Utilidades Retenidas	139,025,712	132,383,100	100,324,142	84,466,476
Total Patrimonio	142,270,712	135,628,100	103,569,142	87,711,476
RAZONES FINANCIERAS:				
Deuda Bancaria o Bonos / Patrimonio	0.57	0.53	0.60	0.74
Capital de Trabajo	(11,432,402)	6,017,741	(1,516,582)	2,283,270
Razón Corriente	0.36	2.25	0.83	1.26
Utilidad Operativa /Gastos Financieros	2.52	2.45	2.46	2.67

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

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

IV PARTE

GOBIERNO CORPORATIVO ¹

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

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

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

	No aplica
	i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica. Sí
5.	Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales. Sí
Composición de la Junta Directiva	
6.	a. Número de Directores de la Sociedad Tres (3) Directores / Dignatarios
	b. Número de Directores Independientes de la Administración Ninguno
	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas Ninguno
Accionistas	
7.	Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:
	a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). Sí
	b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). Sí
	c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). Sí
	d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).

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

	b. Cumplimiento y Administración de Riesgos No aplica
	c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. No aplica

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

V PARTE²
ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

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

VI PARTE
DIVULGACIÓN

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

FIRMA(S)



ERIC T. COHEN SOLIS
Representante Legal

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

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMA

DECLARACION NOTARIAL JURADA.

En la Ciudad de Panamá, República de Panamá y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veinte (20) días del mes de marzo de dos mil dieciocho (2018), ante mí, **ROBERTO RENE ROJAS CONTRERAS**, Notario Público Primero del Circuito de Panamá, portador de la cédula de identidad personal número cuatro-uno cero cero-uno uno cuatro cuatro (4-100-1144), comparecieron personalmente **ALEX A. COHEN SOLIS**, varón, panameño, mayor de edad, casado, comerciante, portador de la cédula de identidad personal número ocho-cuatro tres cero-cinco seis ocho (8-430-568), **ERIC T. COHEN SOLIS**, varón, panameño, mayor de edad, casado, comerciante, portador de la cédula de identidad personal número ocho- dos cero dos- ocho ocho cuatro (8-202-884) y **ROBERTO ZULETA HAWKINS**, varón, panameño, mayor de edad, casado, contador público autorizado, con cédula de identidad personal número tres- cuatro seis-dos uno cero (3-46-210). Presidente, Tesorero y Contador, respectivamente de la sociedad **LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.**, sociedad anónima inscrita a la ficha: cinco ocho seis dos seis cero (586260), Documento Redi número: uno dos dos cero cero siete seis (1220076) de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del **Registro Público de Panamá**, todos con residencia en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la **Superintendencia de Valores de la República de Panamá**, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, lo siguiente:

a. Que cada uno de los firmantes han revisado el Estado Financiero Anual correspondiente a **LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.**

b. Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.

c. Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.**, para el período correspondiente del primero (1ro.) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil diecisiete (2017).

d. Que los firmantes: -----

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

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

d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos de **LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.**, dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros.-----

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

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

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

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

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

-----Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la **Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.**-----

Leída como fue esta Escritura al compareciente en presencia de los testigos instrumentales **LUIS MIGUEL BURIYIDES GUERRERO**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad número ocho-ocho dos ocho-uno dos nueve ocho (8-828-1298), y **NATALY LISSETTE RAMIREZ CORONADO**, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad número ocho-siete ocho nueve-siete nueve uno (8-789-791), ambos mayores de edad y vecinos de esta ciudad, personas a quienes

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMA

conozco y son hábiles para ejercer el cargo, lo encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia por ante mí, el Notario que doy fe.

ALEX A. COHEN SOLIS

ERIC T. COHEN SOLIS

ROBERTO ZULETA HAWKINS

LUIS MIGUEL BURUYIDES GUERRERO

NATALY LISSETE RAMIREZ CORONADO

Licdo. ROBERTO R. ROJAS C.
Notario Público Primero
del Circuito de Panamá



Equilibrium Calificadora de Riesgo S.A.

LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC. (LOCRE) Y SUBSIDIARIAS

Ciudad de Panamá, Panamá

Informe de Calificación

Sesión de Comité: 11 de enero de 2018

Contacto:
(507) 214-3790

Tomás G. Riley
Analista Junior
triley@equilibrium.com.pa

Fernando Arroyo
Analista Líder
farroyo@equilibrium.com.pa

* Para ver resumen de la estructura remitirse al Anexo I.
** Para definición de categoría y calificación anterior remitirse al Anexo II.

La calificación de riesgo del valor constituye únicamente una opinión profesional sobre la calidad crediticia del valor y/o de su emisor respecto al pago de la obligación representada por dicho valor. La calificación otorgada o emitida no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener el valor y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente Calificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la calificadora. El presente informe se encuentra publicado en la página web de la empresa (<http://www.equilibrium.com.pa>) donde se puede consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, la metodología de calificación respectiva y las calificaciones vigentes. La información utilizada en este informe comprende los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2014, 2015 y 2016 de Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias, así como también los Estados Financieros No Auditados al 30 de septiembre de 2016 y 2017. Equilibrium comunica al mercado que la información ha sido obtenida principalmente de la Entidad calificada y de fuentes que se conocen confiables, por lo que no se han realizado actividades de auditoría sobre la misma. Equilibrium no garantiza su exactitud o integridad y no asume responsabilidad por cualquier error u omisión en ella. Las actualizaciones del informe de calificación se realizan según la regulación vigente. Adicionalmente, la opinión contenida en el informe resulta de la aplicación rigurosa de la metodología vigente aprobada en Sesión de Directorio de fecha 20/01/2017.

Fundamento: Luego de la evaluación realizada, el Comité de Calificación de Equilibrium decidió ratificar la calificación de A+.pa para las tres emisiones de Bonos Corporativos de Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias (en adelante, LOCRE o el Emisor). La perspectiva se mantiene Estable.

La calificación de los instrumentos emitidos por LOCRE se sustenta principalmente por el alto nivel de respaldo que le proporcionan los bienes inmuebles custodiados por Fideicomisos de Garantía. Asimismo, la estructuración de las emisiones establece la cesión de los flujos provenientes de los cánones de arrendamiento que reciben de las subsidiarias del Emisor, los cuales son depositados mensualmente en cuentas de concentración de manera que puedan ser administrados por los Fideicomisos para el repago del Servicio de Deuda. Adicionalmente, en el caso de los bonos corporativos, estos cuentan con la garantía de pólizas de seguro y fianzas solidarias emitidas por las subsidiarias hasta por el monto de cada Emisión a favor de los Tenedores Registrados.

En línea con lo anterior, pondera favorablemente a la calificación, la amplia cobertura que ejerce el valor de los bienes inmuebles sobre el saldo en circulación de la deuda emitida, que, según lo establecido en los prospectos, debe

Instrumento

Bonos Corporativos

Perspectiva

Calificación*

A+.pa

Estable

superar en todo momento el 125%. En ese sentido, al 30 de septiembre de 2017, las Emisiones I, II y III de los bonos corporativos de LOCRE mantenían un respaldo sobre saldo de 724.3%, 375.6% y 146.2% respectivamente.

En relación al manejo de los flujos, aporta positivamente a la calificación el establecimiento de resguardos financieros que son revisados trimestralmente para garantizar el buen desempeño financiero del Emisor, de manera que los flujos generados por su operatividad sean suficientes para cubrir el Servicio de Deuda. Dicho esto, destaca que, al tercer trimestre de 2017, LOCRE se mantiene en cumplimiento de los valores mínimos requeridos.

En adición, aporta de manera favorable la fortaleza financiera del principal arrendatario de las subsidiarias del Emisor y que pertenece al mismo grupo económico, la cadena de tiendas Do It Center, empresa con larga trayectoria en el sector retail dedicada a la compra y venta de mercancía seca en general para el mantenimiento del hogar. Cabe destacar que, como parte del proceso de calificación, Equilibrium realizó una evaluación de las cifras de Do It Center, al ser esta la compañía originadora de los flujos de alquiler que ingresan a LOCRE. En ese sentido, se toma en cuenta que Do It Center registra niveles

de cobertura holgados, factor que actuaría como respaldo ante cualquier eventualidad de estrés financiero.

Por otro lado, dentro de los factores que limitan la calificación, destaca la elevada palanca financiera (Deuda / EBITDA) que ha presentado el Emisor, índice que al 30 de septiembre de 2017 alcanza un nivel de 6.69 veces. Dichos niveles pueden ir aumentando a medida que se coloquen las nuevas series de la Emisión III.

Otro factor fundamental de riesgo consiste en que todas las Emisiones están sujetas a una tasa de interés variable referenciada a la tasa LIBOR 3 meses. Dicha tasa presenta una tendencia al alza que, a la fecha de este análisis ya supera la tasa mínima para la Emisión II y para la Serie B de la Emisión III, además de encontrarse muy cerca de las tasas mínimas establecidas para el resto de las Series de la Emisión III en circulación. Es de señalar que, la Emisión II es la única que cuenta con una tasa de interés máxima, por lo que de continuar la tendencia de la tasa LIBOR 3 meses, el gasto por intereses irá incrementando en cada revisión, situación que podría afectar los niveles de cobertura de servicio de deuda.

Adicionalmente, otro de los elementos que actúan como limitante a la calificación consiste en que las Emisiones I y III cuentan con una opción “put” a favor de los tenedores de

bonos que puede hacerse efectiva a partir del año 10 desde que salió al mercado la primera serie de cada Emisión (año 2018 para la Emisión I y año 2025 para la Emisión III). Sin embargo, el hecho de que la tasa LIBOR 3 meses mantenga su tendencia al alza y consecuentemente el interés a pagar por algunas de las Series se ubique por encima de la tasa mínima, mitiga que los bono-habientes ejecuten esta opción toda vez que la mayoría de ellos son instituciones bancarias de alto nivel que pueden incrementar la rentabilidad de su inversión aprovechando la subida de tasas.

Finalmente, Equilibrium se mantendrá atento a la evolución en las tasas de interés internacionales que puedan significar un aumento en el costo financiero de la deuda del Emisor. Adicionalmente, se validará la continuidad en los contratos de arrendamiento, así como el incremento anual de sus cánones, a fin de observar el desarrollo en los índices de cobertura y los resguardos financieros. Asimismo, se dará seguimiento a los índices de palanca financiera atribuibles tanto al principal arrendatario (Do It Center) como a LOCRE, a fin de validar la proyección de flujo de caja para el repago oportuno de las series emitidas y en circulación. En este sentido, Equilibrium comunicará oportunamente al mercado cualquier modificación en la percepción de riesgo de los instrumentos colocados en el mercado.

Factores críticos que podrían llevar a un aumento en la calificación:

- Modificación a la cuenta de reserva, de manera que la misma pueda reflejar un mayor respaldo para cubrir múltiples Servicios de Deuda.
- Disminución progresiva de la Palanca Financiera a nivel combinado (Emisor + Arrendatario), de modo que esto se traduzca en incrementos graduales en los porcentajes de Cobertura del Servicio de Deuda.
- Aportes de capital común a la estructura, que permita aumentar el nivel patrimonial de forma combinada.
- 100% de los contratos de Arrendamiento cedidos que calcen con el plazo de emisión de títulos que respaldan.

Factores críticos que podrían llevar a una disminución en la calificación:

- Aumento paulatino en el nivel de Palanca Financiera, de modo que afecte la cobertura de Servicio de Deuda tanto real como proyectado.
- Incrementos sustanciales en las tasas de interés, que tengan repercusión en el nivel de cobertura del gasto financiero.
- Disminución importante en los niveles de rentabilidad generados a nivel del arrendatario que termine afectando su posición de solvencia.
- Incumplimiento de las obligaciones financieras (*covenants*) establecidos en el prospecto.
- Modificación de términos y condiciones pactados que terminen afectando el grupo de mejoradores de la estructura (respaldo de garantías y *covenants*).
- Subordinación de los instrumentos calificados ante una posible emisión de valores con mejores condiciones.

Limitaciones encontradas durante el proceso de evaluación:

- Ninguna.

DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA DE EMISIÓN DE BONOS CORPORATIVOS

Antecedentes

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias (en adelante LOCRE o el Emisor) es una sociedad anónima organizada bajo las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público de Panamá en octubre de 2007.

El negocio del Emisor consiste en la compra, venta y arrendamiento de locales de inversión, sin embargo, su principal actividad se basa en brindar financiamiento y obtener capital para la apertura de nuevos locales comerciales para ACE International Hardware, Corp., dueño de la cadena de tiendas Do It Center, perteneciente al mismo grupo económico del Emisor.

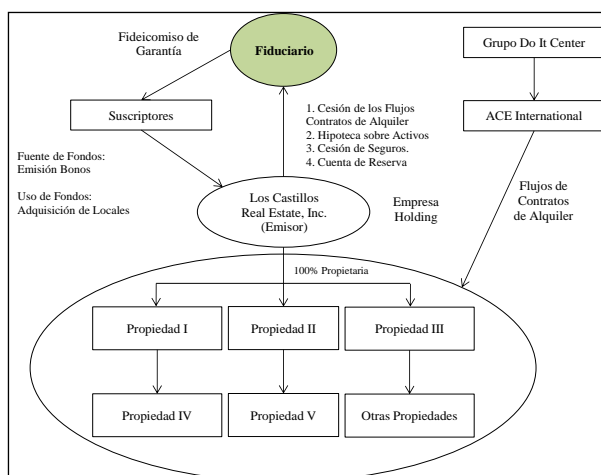
Cada una de las propiedades de LOCRE es administrada por una sociedad, para así facilitar la negociación de los contratos de arrendamiento, además de la debida identificación de las mismas a nivel de Registro Público. La relación de propiedades y las subsidiarias respectivas se presentan en el anexo III. Vale la pena destacar que todas las sociedades listadas en el anexo, excepto Veraguas Properties y France Field Properties, administran un local de Do It Center, quien a su vez se convierte en el arrendatario final de dicha propiedad.

Estructura

LOCRE ha colocado en el mercado 3 emisiones de bonos corporativos divididas en series. Estas emisiones fueron estructuradas de la siguiente forma:

- Emisión I por hasta USD 25 millones.
- Emisión II por hasta USD 23 millones.
- Emisión III por hasta USD 70 millones (US\$60 millones son Series Senior y US\$10 millones una Serie Subordinada).

Cada emisión es administrada por un Fondo Fiduciario. Las Emisiones I y III administradas, por BG Trust Inc., subsidiaria de Banco General; la Emisión II, administrada por Global Financial Funds Corp., subsidiaria de Global Bank. A continuación, se representa mediante un flujograma la estructura de las emisiones de bonos corporativos:



Fuente: LOCRE / Elaboración: Equilibrium

Componentes

Los Fideicomisos de Garantía poseen los siguientes bienes los cuales han sido cedidos por parte de LOCRE, con la finalidad de respaldar sus emisiones corporativas:

- La totalidad de los flujos de alquiler de las subsidiarias del Emisor, es decir, los cánones de arrendamiento mensuales que sean percibidos por las propiedades hipotecadas en garantía y que sean devengados por las subsidiarias del Emisor en el desarrollo de su actividad como administrador de inmuebles. Dichos flujos de alquiler serán depositados en Cuentas de Concentración con el agente fiduciario y en una Cuenta de Reserva, que permita cubrir por lo menos los 3 meses siguientes de pago de intereses y capital.
- El saldo depositado en las cuentas de concentración y cuentas de reservas de los distintos fideicomisos.
- Primera hipoteca y anticresis sobre los locales que vayan siendo adquiridos por las subsidiarias del Emisor y cuyo valor de mercado deberá cubrir al menos ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo emitido y en circulación de los bonos.
- Pólizas de seguro de los bienes inmuebles cedidos en garantía que permita cubrir el 80% del valor de reposición de las mejoras construidas sobre las fincas cedidas en garantía para la Emisión I y II, y el 100% en el caso de la Emisión III.

Administración de los flujos

A continuación, se presenta la descripción de las cuentas administradas por el agente fiduciario de cada emisión:

- **Cuenta de concentración:** Los fondos en la Cuenta de Concentración serán distribuidos por el Agente Fiduciario para realizar los pagos de intereses + capital en forma de cascada de acuerdo al orden de prioridades descritas en el prospecto de la emisión, esto puede verse más adelante en el informe.
- **Cuenta de reserva:** Se establecerá dentro del Fideicomiso de Garantía una Cuenta de Reserva en la cual se le harán aportes trimestrales (siempre y cuando se den aumentos en el monto del pago a capital e intereses) según la cascada de pagos descrita en la Cuenta de Concentración del Fideicomiso de Garantía para cubrir tres (3) meses de cuotas de Capital más Intereses de los Bonos. Adicionalmente, se depositará en esta cuenta los fondos pagados al Emisor en concepto de penalidades por cancelación anticipada de cualquiera de los contratos de arrendamiento cedidos en garantía de los bonos. Estos fondos deberán mantenerse en la Cuenta de Reserva hasta tanto el Emisor logre reemplazar dichos contratos con otro u otros por igual valor económico dejado de percibir, en cuyo caso, dichos fondos serían parcial o totalmente devueltos al Emisor. Los fondos en la Cuenta de Reserva podrán ser invertidos en cuentas de ahorro, depósitos a plazo fijo y en títulos valores líquidos que sean aceptables al Emisor y al Agente Fiduciario.

Mecanismo de Asignación de Flujos

La distribución de los pagos, efectuada por el agente fiduciario de manera trimestral, a través de la cuenta de concentración, se realiza según el siguiente orden de prelación:

- Pago de los gastos generales y administrativos del Emisor que sean presentados y aprobados por el Agente Fiduciario.
- Pago de intereses de las Series Senior de los Bonos.
- Pago de capital de las Series Senior de los Bonos.
- Depósito de los fondos a la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda.
- Para el pago de intereses de la Serie A (subordinada), dividendos o mejoras a las propiedades u otras inversiones de capital, siempre y cuando el Emisor esté cumpliendo con todos los términos y condiciones de los Bonos y mantenga una Cobertura de Servicio de Deuda mínima de 1.20x para las Emisiones I y II, y de 1.25x para la Emisión III. Dicha cobertura debe contemplar los últimos doce meses para las Emisiones I y III (considerando las modificaciones efectuadas en los términos y condiciones); para la Emisión II, la cobertura mantiene los términos y condiciones originales, contemplando los últimos doce meses y los próximos doce meses proyectados a la fecha de dicho cálculo.

Destino de los Recursos

El Emisor utilizó los recursos captados de la emisión de bonos para múltiples propósitos, los cuales se listan a continuación:

- Refinanciar deuda bancaria existente.
- Para financiar parcialmente la adquisición de propiedades en proceso de compra, construcción o con promesa de alquiler con opción de compra, y que no han sido adquiridas o traspasadas a las subsidiarias de LOCRE.
- Refinanciamiento de futuros préstamos bancarios que serán utilizados para la adquisición de locales comerciales que serán propiedad de las subsidiarias de LOCRE. Este punto aplica únicamente para propiedades nuevas que puedan constituirse a lo largo de la vigencia de la Emisión III.
- Para cubrir necesidades de capital de trabajo que puedan presentarse a nivel de LOCRE.
- Para afrontar otros gastos relacionados a la adquisición de locales comerciales.

Garantías

Los activos hipotecados al Fideicomiso se constituyen como el respaldo de los bonos emitidos por LOCRE, con excepción de la Serie A (Subordinada) de la Emisión III. En adición a esto, los bonos corporativos también cuentan con el respaldo de fianzas solidarias emitidas por las subsidiarias de LOCRE que han hipotecado propiedades y cedido su canon de arrendamiento, según la respectiva emisión, hasta por el monto autorizado de dicha emisión.

Resguardos (Covenants)

Los siguientes resguardos aplican para LOCRE, aunque debe tomarse en cuenta que su flujo dependerá de los ingresos que generen sus subsidiarias:

- Mantener en todo momento un ratio de Endeudamiento por hasta 3.50 veces. Este índice se calcula como: Pasivos totales / Patrimonio neto.
- Mantener en todo momento una Cobertura de Servicio de Deuda mínima de 1.05 veces. Dicho indicador se define como: Flujos de Caja Disponible para el Servicio

de Deuda 12 últimos meses / Servicio de Deuda próximos 12 meses. Su cálculo varía dependiendo de la Emisión.

Emisiones I y III	Emisión II
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flujo de Caja Disponible para el Servicio de Deuda = EBITDA – Pagos de Impuesto sobre la Renta Corriente del periodo – Inversiones de capital – el Cambio anual en Capital de Trabajo de un periodo a otro. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flujo de Caja Disponible para el Servicio de Deuda = EBITDA – Pagos de Impuesto sobre la Renta Corriente del periodo + o – el Cambio en Capital de Trabajo de un periodo a otro.

Para las Emisiones I y III, dicho indicador debe contemplar los últimos doce meses (según las modificaciones efectuadas en los términos y condiciones); para la Emisión II, se mantienen los términos y condiciones originales, contemplando los últimos doce meses y los próximos doce meses proyectados a la fecha de dicho cálculo.

- Limitar las Inversiones de Capital a mejoras realizadas a la propiedad y por un monto máximo igual a la suma del Flujo de Caja Libre luego de cubrir los pagos según el orden descrito en la cascada de pagos de la Cuenta de Concentración o mediante aportes de capital de los accionistas.
- Los contratos de arrendamiento que firmen las subsidiarias de LOCRE con su(s) arrendatario(s), deben contar con un plazo mínimo de cinco años, más un periodo de cinco años adicionales. Para el caso de la Emisión III, son diez años mínimo, más cinco años renovables. Adicionalmente, los contratos deben presentar cláusulas de aumentos anuales en los cánones de arrendamiento y que contengan penalidades por cuotas atrasadas o por cancelación anticipada. Además, los contratos deben presentar cláusulas de no salida del arrendatario por un periodo mínimo de 3 años después de la firma del contrato. No menos importante resulta la necesidad de reemplazar un contrato cancelado con otro de igual o mayor valor económico. Es importante mencionar que, los contratos correspondientes a la Emisión I, que originalmente se encontraban constituidos por plazos de cinco años más cinco años adicionales, están siendo renovados por contratos de diez años más cinco años adicionales a medida que vencen sus términos.

Eventos de Incumplimiento

Los tenedores de los bonos corporativos podrán solicitar la redención anticipada de las Emisiones en caso de la ocurrencia de los siguientes eventos:

- Incumplimiento en el pago de intereses por más de 5 días hábiles.
- Incumplimiento en el pago de 2 cuotas mensuales de capital consecutivas.
- Cualquier incumplimiento en los términos y condiciones en los Contratos de Alquiler entre las subsidiarias de LOCRE y el arrendatario principal.

- Si el Emisor incumple cualquiera de los resguardos financieros.
- Si el Emisor incumple cualquiera de las Obligaciones de Hacer y de No Hacer estipuladas en el Prospecto Informativo.
- Si cualquiera de las Declaraciones y Garantías del Emisor resultara falsa o inexacta en algún aspecto de importancia y el Emisor no subsanara dicha situación dentro de los 30 días calendarios siguientes.
- Si se decreta la quiebra del Emisor.
- Si las garantías que cubren las emisiones sufrieran depreciaciones o desmejoras que ocasione que su nivel de respaldo disminuya de manera considerable.
- Si se iniciaran uno o varios juicios en contra del Emisor o secuestros o embargos en contra de sus bienes, por un monto superior a US\$1.0 millones, y que los mismos no fueran levantados dentro de los 30 días calendarios siguientes a la fecha de interposición.
- Si se produce algún cambio sustancial adverso en los negocios, condición financiera o en las operaciones del Emisor o si ocurre alguna circunstancia de naturaleza económica, política o financiera, ya sea nacional o internacional, que le haga concluir al Agente de Pago, Registro y Transferencia de que el Emisor no podrá, o será capaz de pagar el capital e intereses de manera oportuna.
- Otros causales considerados en los Prospectos Informativos de cada una de las Emisiones.

Hechos de Importancia

Como hecho relevante, destaca que el 26 de septiembre de 2017, LOCRE solicitó ante la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) la modificación de los siguiente términos y condiciones de la Emisión III:

- El Emisor tendrá un periodo máximo de tres años, contados a partir de la fecha de oferta de la Serie A (Subordinados emitidos el 1 de diciembre de 2014) para emitir las Series Senior.

El 25 de noviembre de 2017 dicha solicitud fue aprobada mediante resolución de SMV por los siguientes términos y condiciones:

- El Emisor tendrá un periodo máximo de cinco años, contados a partir de la fecha de oferta de la Serie A para emitir las Series Senior.

Por otro lado, las propiedades adquiridas por Villa Zaita Property, S.A., Aguadulce Property, S.A. y Penonomé Property, S.A. fueron traspasadas a su respectiva sociedad entre octubre y noviembre de 2017, además, las mismas fueron hipotecadas al fideicomiso de garantía el 8 de enero de 2018. A fecha de este informe, el Emisor se mantiene a la espera de que el promotor haga efectivo el traspaso de la propiedad comprada por Sabanitas Property, S.A.

ENTIDADES PARTICIPANTES

Fiduciarios

La estructura de bonos corporativos de LOCRE involucra a dos empresas fiduciarias, BG Trust, Inc., subsidiaria de Banco General, S.A. y Subsidiarias, quien respalda las emisiones I y III; así como a Global Financial Funds,

subsidiaria de Global Bank Corporation y Subsidiarias, quien gestiona la Emisión II.

A continuación, se presentan las principales cifras financieras tanto de Banco General, como de Global Bank Corporation:

Banco General, S.A. y Subsidiarias

US\$ miles	2015	2016	Sep.2017
Activos	14,089,367	16,415,824	17,251,809
Patrimonio	1,621,068	1,832,186	2,053,930
Utilidad	328,666	365,388	329,375
ROAA	2.34%	2.34%	2.54%
ROAE	20.83%	21.16%	21.63%

Fuente: SBP / Elaboración: Equilibrium

Global Bank Corporation y Subsidiarias

US\$ miles	Jun.15	Jun.16	Jun.17
Activos	5,385,845	6,041,384	6,624,921
Patrimonio	450,137	511,871	576,531
Utilidad	77,122	80,061	76,376
ROAA	1.56%	1.40%	1.21%
ROAE	18.81%	16.64%	14.03%

Fuente: SBP / Elaboración: Equilibrium

Originador

Ace International Hardware, Corp. y afiliadas (Grupo Do It Center) se constituyó en el año 1984. Esta compañía se dedica principalmente a la compra y venta de mercancía seca en general para el mejoramiento del hogar.

Como parte del proceso de calificación de riesgo a LOCRE, Equilibrium realizó una revisión a las cifras financieras de Ace International Hardware, Corp. con el fin de observar el comportamiento de su generación de flujos operativos, para determinar si existe suficiente salud financiera a mediano y largo plazo, así como para medir su capacidad futura de pagar los alquileres cobrados por las subsidiarias de LOCRE, los mismos que eventualmente recibirán los Fideicomisos. En base a dicha evaluación, se ha determinado que el Originador presenta una buena fortaleza financiera para afrontar los pagos del Servicio de Deuda atribuibles a la deuda corporativa de LOCRE.

Composición Accionaria, Directorio y Plana Gerencial

El accionariado, directorio y plana gerencial de LOCRE, se presentan en el Anexo IV.

Como hecho de importancia atribuible al Originador, los señores Jason, Michael y Samuel Cohen, hijos de los accionistas, fueron designados Co-Gerentes Generales de la cadena de tiendas Do It Center durante la primera mitad del año 2017, de acuerdo al plan de sucesión familiar. Al mismo tiempo, se nombraron 5 nuevos directores encargados de las principales Divisiones Administrativas de Do It Center: Tomás Fraser – Director de Ventas, Rahamffis García – Director de Logística, Giovanna Sánchez – Directora de Recursos Humanos, Kevin Harrington - Director de Finanzas y Salvador Murillo – Director Comercial.

Adicionalmente, se incorpora el ingeniero José Álvaro Restrepo Arango como nuevo miembro de la Junta Directiva del grupo. El Ing. Restrepo posee amplia experiencia en puestos gerenciales en reconocidas empresas e industrias a

nivel nacional. A la fecha de este análisis, todavía se mantiene pendiente la formalización de su nombramiento en el Pacto Social de Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias.

ANÁLISIS DE RIESGO DE LA ESTRUCTURA

Cada Emisión de bonos efectuada por LOCRE puede verse negativamente afectada por diversos factores de riesgo, los cuales han sido listados en los Prospectos Informativos correspondientes. Entre los riesgos que merecen mayor atención de cara a la calificación de los bonos corporativos de LOCRE y de acuerdo a la situación actual de la estructura misma de las emisiones, se encuentran los siguientes:

- **Riesgo de Desastre Natural:** La ocurrencia de un desastre natural, particularmente uno que cause daños que excedan la cobertura de las pólizas de seguro, podría tener un efecto adverso significativo en el negocio del Emisor, su condición financiera y sus resultados operativos.
- **Riesgo General del Emisor:** La principal fuente de ingresos de las subsidiarias del Emisor, proviene del arrendamiento de sus activos con ACE International Hardware Corp., empresa relacionada del Emisor. Una baja en los ingresos o flujos de caja del Originador, pudiera consecuentemente afectar la capacidad de pago de los arrendamientos, y por tanto pudiera afectar el desempeño del Emisor y el repago de los Bonos.
- **Riesgo de la Industria:** el Emisor está indirectamente sujeto a las fluctuaciones en la generación de nuevas viviendas o remodelación de las ya existentes y al comportamiento de la actividad macroeconómica del país que pudiera afectar la capacidad de ACE International Hardware, Corp. de arrendar los locales comerciales a las subsidiarias del Emisor.
- **Riesgo de Garantías de la Emisión:** Los bienes otorgados en garantía podrían sufrir una disminución en su valor de mercado, por lo cual su valor de venta en caso de ejecución podría ser inferior al monto de las obligaciones de pago relacionadas a la Emisión.
- **Riesgo del Entorno:** Las operaciones del Emisor y sus clientes están ubicados en la República de Panamá. En consecuencia, la condición financiera y los resultados operativos del Emisor, incluyendo su capacidad de satisfacer las obligaciones de pago concernientes a los bonos, dependen principalmente de las condiciones políticas y económicas prevalecientes de tiempo en Panamá.

ANÁLISIS FINANCIERO DE LOS CASTILLOS REAL ESTATE INC. Y SUBSIDIARIAS

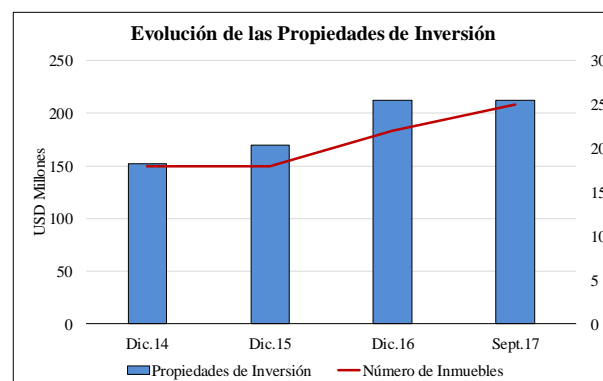
En base a acuerdos de confidencialidad firmados entre LOCRE y Equilibrium, a lo largo del presente informe no se presentan cifras correspondientes a Ace International Hardware, Corp. o sus afiliadas, sino que el análisis se centrará en las cifras del Emisor únicamente.

Activos y Liquidez

Al 30 de septiembre de 2017, los activos de LOCRE ascienden a US\$223.2 millones, registrando un crecimiento de 21.2% en comparación al mismo periodo del año anterior. Dicho crecimiento se debe principalmente al

incremento de las propiedades de inversión (+20.4%), rubro que representa el 95.1% de los activos totales. El incremento de este rubro es consecuencia de los aumentos en el valor razonable de las propiedades producto de estudios de avalúos efectuados al cierre de los ejercicios en conjunto con la compra de nuevos inmuebles para la apertura de nuevas sucursales de Do It Center.

Como se puede observar en el gráfico a continuación, el incremento de las propiedades de inversión se mantiene influenciado por la adquisición de nuevos inmuebles para la apertura de nuevas tiendas Do It Center:



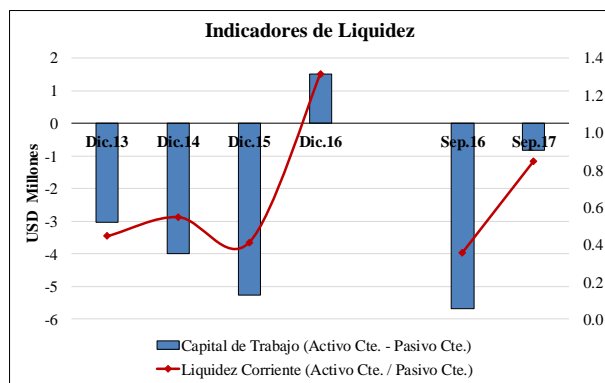
Fuente: LOCRE / Elaboración: Equilibrium

Adicionalmente, se inauguró la sucursal de Do It Center Santa María que en la actualidad se encuentra arrendada por el Originador con opción a compra.

Todas las propiedades que posee el Emisor son registradas inicialmente a su costo de adquisición o de construcción, para luego ser ajustadas a valor de mercado actual. Dicho ajuste permite estimar el respaldo de las garantías asociadas a los fideicomisos de cada emisión. Toda propiedad que se adquiera en el futuro, será hipotecada a los fideicomisos como garantía para respaldar a los inversionistas tenedores de sus bonos corporativos.

Por otro lado, otro de los rubros principales dentro de los activos de LOCRE lo conforman los Depósitos en Fideicomisos, mismos que corresponden a los flujos que mantiene el Emisor dentro de las cuentas de concentración para el repago del servicio de deuda. Al 30 de septiembre de 2017, dicho rubro asciende a US\$3.0 millones y representa el 66.5% de los activos corrientes.

En relación a la liquidez del Emisor, en términos interanuales se observa una mejora en el índice de liquidez corriente, valor que pasa de 0.36 veces a 0.85 veces al cierre de septiembre de 2017. Esta mejora se debe principalmente a la disminución de 38.9% del pasivo corriente dado a que, para finales del 2016, con la salida al mercado de la Serie D de la Emisión III de bonos corporativos, LOCRE canceló la totalidad de su deuda bancaria. La gráfica a continuación muestra la evolución de los indicadores de liquidez:

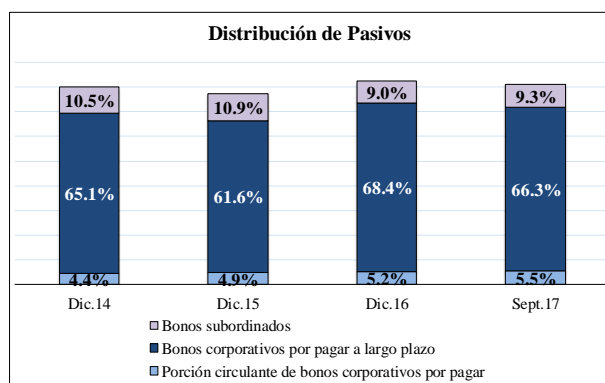


Fuente: LOCRE / Elaboración: Equilibrium

Cabe resaltar que, dado a la naturaleza del negocio de LOCRE, es común que se registren indicadores de liquidez corriente relativamente ajustados y capital de trabajo negativo, toda vez que su principal activo productivo lo conforman sus propiedades de inversión, por lo que su capacidad de afrontar sus obligaciones a corto plazo es medida a partir de los flujos operativos provenientes del alquiler de las mismas.

Estructura Financiera y Solvencia

Al 30 de septiembre de 2017, los pasivos de LOCRE totalizaron US\$84.9 millones, mostrando un crecimiento de 9.5% en comparación al mismo periodo del año anterior. En ese sentido, la Deuda Financiera Neta asciende a US\$68.9 millones y representa el 81.1% de la totalidad de los pasivos. El incremento de los pasivos se debe principalmente a la salida al mercado de la Serie D de la Emisión III de bonos corporativos, lo que conlleva a un aumento de la Deuda Financiera de 5.1%. Cabe destacar que, a la fecha de este análisis, el 100% de la Deuda Financiera proviene exclusivamente de los bonos en circulación. La gráfica a continuación detalla la composición de los principales pasivos del Emisor:

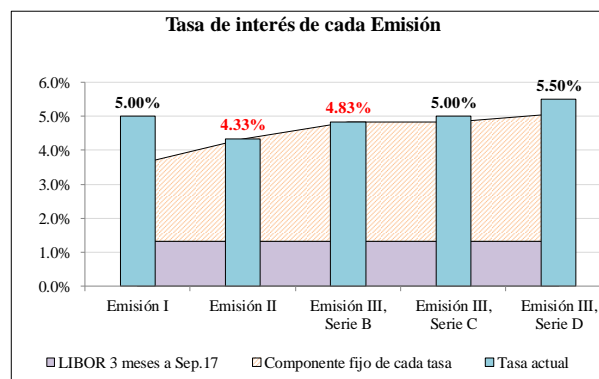


Fuente: LOCRE / Elaboración: Equilibrium

En lo que respecta a los bonos subordinados, los mismos han sido adquiridos en su totalidad por los accionistas, además de que su amortización se encuentra condicionada a una serie de términos establecidos en el prospecto informativo de la Emisión. Es de mencionar que los mismos se encuentran separados del resto de las Series Senior de bonos corporativos de la Emisión III y Equilibrium no ha emitido calificación sobre ellos.

Por otro lado, los bonos corporativos de LOCRE fueron emitidos a una tasa variable referenciada al LIBOR 3 meses

más un componente diferencial fijo, estableciendo además una tasa mínima. A continuación, se presenta una gráfica que muestra la evolución de las tasas de interés de cada Emisión:



Fuente: LOCRE / Elaboración: Equilibrium

Haciendo referencia a la gráfica anterior, al 30 de septiembre de 2017, la tendencia al alza de la tasa LIBOR 3 meses ha llevado a que el interés a pagar sobrepase la tasa mínima establecida tanto para la Emisión II (4.25%) como para la Serie B de la Emisión III (4.75%). A su vez, se observa que para las Series C y D de la Emisión III, se está próximo a alcanzar las tasas mínimas, situación que resultaría en un aumento en los costos financieros del Emisor. En ese sentido, de continuar esta tendencia, habrá que analizar detalladamente qué tanto puede llegar a afectar en el corto plazo dicho escenario en la solvencia de LOCRE, toda vez que solamente se estableció una tasa máxima para la Emisión II.

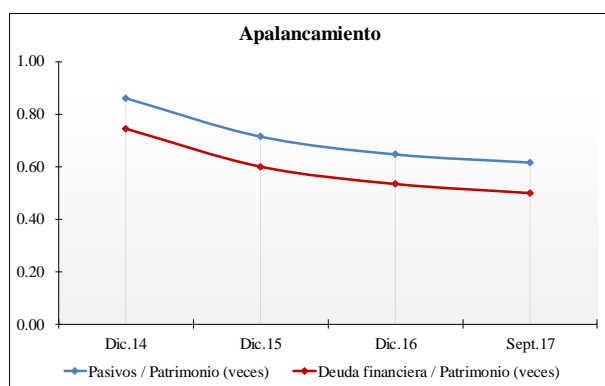
Uno de los principales retos a los que se enfrenta LOCRE es la de hacer frente a sus compromisos de corto plazo, dado que tienen la obligación de amortizar interés y capital de forma mensual a los tenedores de sus bonos. Para garantizar estos pagos, uno de los resguardos financieros (covenants) que debe cumplir es el de mantener una Cobertura de Servicio de Deuda mínima de 1.05 veces. Al 30 de septiembre de 2017, dicho resguardo se cumple de acuerdo al siguiente cuadro:

Al 30 de septiembre de 2017	LOCRE II Original	LOCRE I y III Modificado
Flujo Disponible para el Servicio de Deuda	9,464,362	9,829,486
Total de Servicio de Deuda	7,600,318	7,600,318
Cobertura de Servicio de Deuda (>1.05x)	1.25	1.29

Fuente: LOCRE / Elaboración: Equilibrium

Los términos y condiciones para los cálculos del Flujo disponible para el Servicio de Deuda y el Total de Servicio de Deuda están pactados en el prospecto de cada emisión de bonos.

A su vez, el Emisor tiene la obligación de cumplir con un apalancamiento máximo de 3.5 veces su patrimonio. A la fecha de este análisis, LOCRE mantiene un apalancamiento contable de 0.61 veces, cumpliendo dicho resguardo con holgura. En la gráfica que se muestra a continuación se observa la evolución de los indicadores de apalancamiento:



Fuente: LOCRE / Elaboración: Equilibrium

Asimismo, la Entidad en todo momento tiene que asegurarse que el valor de mercado de sus propiedades debe representar, por lo menos, 125% del saldo en circulación de sus bonos, lo que es aplicable para cada una de sus emisiones de bonos corporativos. El cuadro que se presenta a continuación refleja el saldo en circulación de cada emisión al cierre de septiembre de 2017:

En US\$ millones	Emisión I	Emisión II	Emisión III
Monto Original de la Emisión	25.0	23.0	70.0
Saldo al 30.09.17	11.7	16.7	40.4
Valor de Propiedades	85.0	62.8	59.2
Cobertura Actual > 125%	724.3%	375.6%	146.2%

Fuente: LOCRE / Elaboración: Equilibrium

Al 30 de septiembre de 2017, el patrimonio neto alcanza los US\$138.2 millones, presentando un crecimiento de 21.2% con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. Este crecimiento es propio del cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión, toda vez que dicho aumento se ve reflejado en el estado de resultados en el rubro de utilidades retenidas de periodos anteriores (+29.6%).

Generación, Eficiencia y Rentabilidad

Al 30 de septiembre de 2017, los ingresos de LOCRE ascienden a US\$8.8 millones, registrando un crecimiento de 15.4% en relación al mismo periodo del año anterior. Los ingresos generados provienen de los contratos de alquiler de 23 bienes inmuebles pertenecientes a las subsidiarias del Emisor, los cuales se encuentran todos hipotecados a los distintos fideicomisos que garantizan las emisiones de bonos corporativos. A medida que se vayan adquiriendo nuevas propiedades, sus hipotecas serán incorporadas en los fideicomisos, creando un efecto directamente proporcional en la generación de ingresos operativos. A su vez, todos los contratos son de larga duración, además de contener cláusulas de incremento anual de los cánones de arrendamiento, lo que garantiza la generación futura de flujo operativo para el repago oportuno de su deuda.

En línea con el párrafo anterior, como ya se mencionó, la mayor parte de las propiedades de LOCRE son arrendadas por la cadena de tiendas Do It Center (perteneciente al mismo grupo económico), por lo que actúa como el Originador de los flujos. Dadas las condiciones establecidas en la emisión de bonos, Equilibrium realizó una revisión

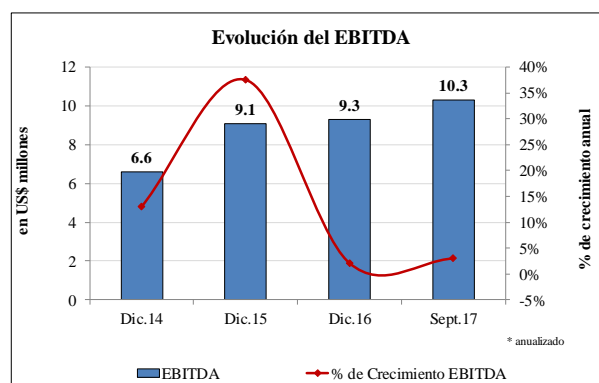
detallada de los estados financieros consolidados de Do It Center, validando su fortaleza financiera.

Por otro lado, el margen operativo alcanza el 90.5% de los ingresos totales, dado a que el gasto operativo de la Entidad es relativamente bajo al recibir apoyo administrativo por parte de su compañía relacionada (Grupo Do It Center).

En relación a los gastos financieros, al 30 de septiembre de 2017 los mismos ascienden a US\$2.9 millones, registrando un incremento de 11.1% en comparación al mismo trimestre del año anterior. Este incremento se encuentra ligado al incremento de la deuda financiera, además de verse afectada por la subida de la tasa LIBOR 3 meses mencionada en puntos anteriores.

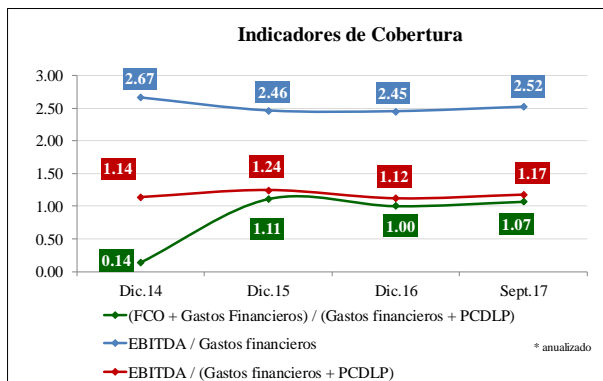
Para los primeros nueve (9) meses del año, el aumento de los ingresos por alquiler llevó a que la utilidad neta de LOCRE registre un crecimiento de 16.9% al compararse con el mismo periodo del año anterior, totalizando US\$3.7 millones. En ese sentido, los indicadores de rentabilidad medidos por medio del retorno promedio de activos (ROAA) y retorno promedio para el accionista (ROAE) presentan niveles de 16.1% y 26.7% respectivamente, sin mostrar variaciones significativas al compararlos con el cierre fiscal de 2016.

Por otro lado, en relación al EBITDA, el Emisor registra un aumento interanual de 3.0%, llevando a que el mismo alcance términos relativos de 89.3% de los ingresos operativos. La evolución del EBITDA se comporta de manera muy similar a los ingresos, por lo que se espera que su tendencia se mantenga con los años con el aumento anual de los cánones de arrendamiento y con la adquisición de nuevos inmuebles, considerando que los gastos generales de LOCRE no representan un peso significativo sobre los ingresos totales. A continuación, se presenta de forma gráfica la evolución anual del EBITDA:



Fuente: LOCRE / Elaboración: Equilibrium

Al 30 de septiembre de 2017, la Cobertura de Servicio de Deuda a través del EBITDA alcanza un nivel de 1.17x, presentando una mejora con respecto al 1.12x registrado al cierre de 2016. Dicho nivel se mantiene en cumplimiento del valor mínimo establecido. En la gráfica siguiente se presentan los principales indicadores de cobertura:



Fuente: LOCRE / Elaboración: Equilibrium

Adicionalmente, se observa una ligera mejora en el índice de cobertura de servicio de deuda a través del Flujo de Caja

Operativo manteniendo niveles superiores a 1.00x desde el 2015 a la fecha, factor favorable en términos de operatividad de negocio.

Por otro lado, el índice de palanca financiera (Deuda financiera / EBITDA) se mantiene como uno de los elementos principales de riesgo, alcanzando un nivel de 6.69x al 30 de septiembre de 2017. Cabe señalar que, a fin de año se espera que salga al mercado la Serie E de la Emisión III, por lo que este índice puede verse afectado en el corto plazo a medida que incrementa la deuda financiera. Si bien, el apalancamiento financiero de LOCRE es elevado, actúa como mitigante el hecho de que el 93.0% de la deuda financiera corresponde al largo plazo.

LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC. Y SUBSIDIARIAS
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO
(En miles de dólares)

	Dic.14	Dic.15	Sep.16	Dic.16	Sep.17
ACTIVOS					
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,881	791	171	2,726	739
Depósitos en fideicomiso	2,719	2,645	2,753	3,154	3,025
Cuentas por cobrar - otras	101	121	125	125	131
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	0	0	0	0	0
Gastos e impuestos pagados por anticipado	127	122	94	294	653
ACTIVOS CORRIENTES	4,828	3,680	3,143	6,299	4,547
Propiedades de inversión	151,944	169,851	176,223	212,198	212,198
Cuentas por cobrar - otras	227	185	150	137	96
Adelanto a compra de activo	6,174	3,746	4,630	4,519	6,283
Otros activos	39	39	39	39	39
ACTIVOS NO CORRIENTES	158,384	173,821	181,042	216,893	218,616
TOTAL DE ACTIVOS	163,212	177,501	184,185	223,192	223,163
PASIVOS					
Préstamo bancario por pagar	4,882	4,882	4,595	0	0
Porción circulante de bonos corporativos por pagar	3,346	3,627	3,946	4,522	4,696
Cuentas por pagar - otras	0	25	20	92	105
Adelantos recibidos de clientes	41	20	20	20	20
Gastos e impuestos acumulados por pagar	554	388	227	167	559
PASIVOS CORRIENTES	8,823	8,942	8,808	4,801	5,380
Bonos corporativos por pagar a largo plazo, excl. porción circulante	49,140	45,515	49,085	59,877	56,285
Bonos subordinados	7,901	8,060	7,911	7,914	7,925
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	0	0	0	0	0
Interes sobre bonos por pagar	0	0	0	0	0
Impuesto sobre la renta diferido	9,637	11,414	11,748	14,972	15,346
PASIVOS NO CORRIENTES	66,677	64,990	68,744	82,764	79,557
TOTAL DE PASIVOS	75,500	73,932	77,552	87,564	84,937
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS					
Capital social	3,245	3,245	3,245	3,245	3,245
Utilidades del periodo	18,952	15,942	3,174	32,169	3,710
Utilidades retenidas de periodos anteriores	65,804	84,756	100,698	100,698	131,867
Impuesto complementario	(289)	(374)	(484)	(484)	(596)
TOTAL PATRIMONIO	87,711	103,569	106,633	135,628	138,226
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	163,212	177,501	184,185	223,192	223,163

LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC. Y SUBSIDIARIAS
ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO
(En miles de dólares)

	Dic.14	Dic.15	Sep.16	Dic.16	Sep.17
INGRESOS OPERATIVOS	7,484	10,044	7,517	10,380	8,673
Ingresos por alquileres	7,484	10,044	7,517	10,380	8,673
Costo de ventas	0	0	0	0	0
MARGEN DE CONTRIBUCIÓN	7,484	10,044	7,517	10,380	8,673
Gastos de ventas, generales y administrativos	868	945	676	1,085	826
Gastos de alquiler	223	223	168	223	168
Honorarios profesionales	88	38	63	167	126
Impuestos	335	344	246	371	332
Seguros	121	165	138	188	154
Otros gastos	100	175	62	135	46
UTILIDAD OPERATIVA	6,616	9,100	6,841	9,294	7,848
Otros ingresos, neto	17,714	13,214	30	31,161	27
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión	17,666	13,166	0	31,121	0
Otros ingresos	48	49	30	40	27
UTILIDAD OPERATIVA ANTES DE INTERESES E IMPUESTOS	24,330	22,314	6,871	40,456	7,875
Gastos de financiamiento	2,476	3,694	2,636	3,791	2,927
Gasto de intereses sobre bonos	1,788	3,255	2,421	3,380	2,802
Gasto de intereses sobre préstamos	510	289	44	202	0
Amortización de costos diferidos por emisión de deuda	78	134	112	149	126
Servicios bancarios	100	17	59	59	.2
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA	21,855	18,620	4,235	36,665	4,947
Impuesto sobre la renta, neto	2,903	2,678	1,062	4,496	1,237
UTILIDAD NETA	18,952	15,942	3,174	32,169	3,710

LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC. Y SUBSIDIARIAS

INDICADORES FINANCIEROS	Dic.14	Dic.15	Sep.16	Dic.16	Sep.17
SOLVENCIA					
Pasivos / Patrimonio	0.86	0.71	0.73	0.65	0.61
Deuda Financiera / Pasivo	0.86	0.84	0.85	0.83	0.81
Deuda Financiera / Patrimonio	0.74	0.60	0.61	0.53	0.50
Pasivo / Activo	46.3%	41.7%	42.1%	39.2%	38.1%
Pasivo Corriente / Pasivo total	11.7%	12.1%	11.4%	5.5%	6.3%
Pasivo No Corriente / Pasivo total	88.3%	87.9%	88.6%	94.5%	93.7%
Deuda Financiera / EBITDA	9.87	6.82	6.55	7.78	6.69
LIQUIDEZ					
Liquidez Corriente (Activo Cte. / Pasivo Cte.)	0.55	0.41	0.36	1.31	0.85
Prueba Ácida (Activo Cte. - Inventario - Gastos pagados x anticipado / Pasivo Cte.)	0.53	0.40	0.35	1.25	0.72
Liquidez Absoluta (Efectivo / Pasivo Cte.)	0.52	0.38	0.33	1.22	0.70
Capital de Trabajo (Activo Cte. - Pasivo Cte.)	(3,996)	(5,262)	(5,665)	1,498	(833)
GESTIÓN					
Gastos Financieros / Ingresos	33.1%	36.8%	35.1%	36.5%	33.8%
RENTABILIDAD					
Margen Bruto	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Margen Operativo	88.4%	90.6%	91.0%	89.5%	90.5%
Margen Neto	253.2%	158.7%	42.2%	309.9%	42.8%
ROAA	13.2%	9.4%	9.5%	16.1%	16.1%
ROAE	24.2%	16.7%	16.7%	26.9%	26.7%
GENERACIÓN					
FCO	-1,650	4,435	3,402	4,539	4,167
FCO anualizado	-1,650	4,435	5,899	4,539	5,305
EBITDA	6,616	9,100	6,841	9,294	7,848
EBITDA anualizado	6,616	9,100	10,001	9,294	10,301
Margen EBITDA	88.4%	90.6%	91.0%	89.5%	90.5%
COBERTURAS (datos anualizados)					
EBITDA / Gastos Financieros	2.67	2.46	2.71	2.45	2.52
EBITDA / Servicio de Deuda	1.14	1.24	1.31	1.12	1.17
FCO + Gastos Financieros / Gastos Financieros	0.33	2.20	2.60	2.20	2.30
FCO + Gastos Financieros / Servicio de Deuda	0.14	1.11	1.26	1.00	1.07

Covenants	Dic.14	Dic.15	Sep.16	Dic.16	Sep.17
Cobertura de Servicio de Deuda (>1.05x) - Emisión I y III	-	-	1.46	1.35	1.29
Cobertura de Servicio de Deuda (>1.05x) - Emisión II	-	-	1.20	1.55	1.25
Pasivos / Patrimonio (<3.5x)	0.86	0.71	0.73	0.65	0.61

ANEXO I
RESUMEN DE LA ESTRUCTURA DE EMISIÓN DE BONOS CORPORATIVOS

EMISIÓN I, SERIE A	
Activos cedidos en garantía	Primera hipoteca y anticresis sobre las Fincas que vayan siendo adquiridas por las subsidiarias del Emisor. Cesión de los cánones de arrendamiento mensuales que sean percibidos por las propiedades cedidas en garantía y que sean devengados por las subsidiarias del Emisor en el desarrollo de su actividad como administrador de inmuebles.
Originador	Ace International Hardware Corp. y afiliadas
Emisor	Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias (LOCRE)
Garantías	Fideicomiso de Garantía, además de fianzas solidarias de las subsidiarias que aportan propiedades al Fideicomiso correspondiente a la Emisión.
Resguardos Financieros	Aplicables al Emisor, según lo expresado en el informe.
Fiduciario	BG Trust, Inc.
Redención Anticipada	Parcial o totalmente en cualquier día de pago a partir del 5to año. Las condiciones detalladas se pueden observar en el prospecto.
Opción de Venta “Put” por parte de los Tenedores Registrados	Los Tenedores de Bonos tendrán la opción de vender al Emisor al 100% del valor insóluto de capital al final del 10mo año. Dicha opción deberá ser notificada durante el periodo de 180 días y 270 días previos al 10mo año.
Monto de la Emisión	Hasta por US\$25 millones.

EMISIÓN II, SERIES A y B	
Activos cedidos en garantía	Primera hipoteca y anticresis sobre las Fincas que vayan siendo adquiridas por las subsidiarias del Emisor. Cesión de los cánones de arrendamiento mensuales que sean percibidos por las propiedades cedidas en garantía y que sean devengados por las subsidiarias del Emisor en el desarrollo de su actividad como administrador de inmuebles.
Originador	Ace International Hardware Corp. y afiliadas
Emisor	Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias (LOCRE)
Garantías	Fideicomiso de Garantía, además de fianzas solidarias de las subsidiarias que aportan propiedades al Fideicomiso correspondiente a la Emisión.
Resguardos Financieros	Aplicables al Emisor, según lo expresado en el informe.
Fiduciario	Global Financial Funds
Redención Anticipada	Parcial o totalmente en cualquier día de pago a partir del 5to año. Las condiciones detalladas se pueden observar en el prospecto.
Monto de la Emisión	Hasta por US\$23 millones.

EMISIÓN III, SERIES B, C, D, E, F, G, H, I	
Activos cedidos en garantía	Primera hipoteca y anticresis sobre las Fincas que vayan siendo adquiridas por las subsidiarias del Emisor. Cesión de los cánones de arrendamiento mensuales que sean percibidos por las propiedades cedidas en garantía y que sean devengados por las subsidiarias del Emisor en el desarrollo de su actividad como administrador de inmuebles.
Originador	Ace International Hardware Corp. y afiliadas
Emisor	Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias (LOCRE)
Garantías	Fideicomiso de Garantía, además de fianzas solidarias de las subsidiarias que aportan propiedades al Fideicomiso correspondiente a la Emisión. En adición, existe cesión irrevocable e incondicional de los contratos de arrendamiento celebrados entre las subsidiarias del Emisor, en calidad de arrendador, y ACE International Hardware, Corp. y otras, en calidad de arrendatarios, sobre las Fincas.
Resguardos Financieros	Aplicables al Emisor, según lo expresado en el informe.
Fiduciario	BG Trust, Inc.
Redención Anticipada	Parcial o totalmente a partir del 3er año. Las condiciones detalladas se pueden observar en el prospecto.
Opción de Venta “Put” por parte de los Tenedores Registrados	Los Tenedores de Bonos tendrán la opción de vender al Emisor al 100% del valor insóluto de capital al final del 10mo año. Dicha opción deberá ser notificada durante el periodo de 180 días y 270 días previos al 10mo año.
Monto de la Emisión	Hasta por US\$70 millones (US\$10 millones corresponden a Serie A Subordinada)

DETALLE DE LOS INSTRUMENTOS CALIFICADOS

	Emisión I	Emisión II		Emisión III		
	Serie A	Serie A	Serie B	Serie B	Serie C	Serie D
Saldo en circulación (US\$)	11,739,095	7,454,569	9,267,472	14,580,094	6,049,681	11,890,213
Plazo	17/11/2023	22/12/2026	21/12/2027	26/12/2029	15/12/2031	27/12/2031
Tasa (anual)	LIBOR 3 meses + 2.25%, mínimo 5%	LIBOR 3 meses + 3%, mínimo 4.25%	LIBOR 3 meses + 3%, mínimo 4.25%	LIBOR 3 meses + 3.50%, mínimo 4.75%	LIBOR 3 meses + 3.50%, mínimo 5.00%	LIBOR 3 meses + 3.75%, mínimo 5.50%
Fecha de colocación	17/11/2008	22/12/2011	21/12/2012	26/12/2014	15/02/2016	27/12/2016
Amortización	Mensual	Mensual	Mensual	Mensual	Mensual	Mensual

ANEXO II
HISTORIA DE CALIFICACIÓN – LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC. Y SUBSIDIARIAS

Instrumento	Calificación Anterior (Al 31.03.17) *	Calificación Actual	Definición de Categoría Actual
Bonos Corporativos por hasta US\$25.0 millones	A+.pa	A+.pa	Refleja alta capacidad de pagar el capital e intereses en los términos y condiciones pactados. La capacidad de pago es más susceptible a posibles cambios adversos en las condiciones económicas que las categorías superiores.
Bonos Corporativos por hasta US\$23.0 millones (Series A y B)	A+.pa	A+.pa	Refleja alta capacidad de pagar el capital e intereses en los términos y condiciones pactados. La capacidad de pago es más susceptible a posibles cambios adversos en las condiciones económicas que las categorías superiores.
Bonos Corporativos Senior por hasta US\$60.0 millones (Series B, C, D, E, F, G, H, I)	A+.pa	A+.pa	Refleja alta capacidad de pagar el capital e intereses en los términos y condiciones pactados. La capacidad de pago es más susceptible a posibles cambios adversos en las condiciones económicas que las categorías superiores.

*Informe Publicado el 25 de agosto de 2017.

ANEXO III
RELACIÓN DE PROPIEDADES Y SUBSIDIARIAS

Subsidiaria	Ubicación del Inmueble que administra
Corporación Los Castillos, S.A.	El Dorado
Los Pueblos Properties, S.A.	Los Pueblos (vendidos)
Los Andes Properties, S.A.	San Miguelito
Inversiones Europanamericana, S.A.	Zona Libre de Colón
Chiriquí Properties, S.A.	David, Chiriquí
Veraguas Properties, S.A.	Santiago, Veraguas
France Field Properties, S.A.	Zona Libre de Colón
Zona Libre Properties, S.A.	Zona Libre de Colón
Doce de Octubre Properties, S.A.	12 de octubre
Villa Lucre Properties, S.A.	Villa Lucre
San Antonio Properties, S.A.	Albrook Mall
Juan Díaz Properties, S.A.	Centro Comercial Los Pueblos
Altos de Panamá, S.A.	Centennial Mall
West Mall Properties, S.A.	West Land Mall, Arraiján
Herrera Properties, S.A.	Chitré, Herrera
Chilibre Properties, S.A. (2 bodegas)	Chilibre
Mañanitas Properties, S.A.	Tocumen
Vista Alegre Properties, S.A.	West Land Mall, Arraiján
Chorrera Properties, S.A.	Costa Verde, Chorrera
La Doña Properties, S.A.	24 de diciembre
Boulevard Santiago Property, S.A.	Santiago, Veraguas
Coronado Property, S.A.	Coronado, Chame
Brisas Property, S.A.	Brisas del Golf
Villa Zaita Property, S.A.	Las Cumbres
Aguadulce Property, S.A.	Aguadulce, Coclé
Penonomé Property, S.A.	Penonomé, Coclé
Sabanitas Property, S.A.	Sabanitas, Colón

Fuente: LOCRE / *Elaboración: Equilibrium*

ANEXO IV
Accionistas al 30.09.2017

Accionistas	Participación
Alex Alberto Cohen Solís	25.0%
Enos & Shipping Trading Corp.	25.0%
Fundación Ivanco	25.0%
Mahalo Investment Corp.	25.0%
Total	100%

Fuente: LOCRE / *Elaboración: Equilibrium*

Directorio al 30.09.2017

Directorio	
Alex A. Cohen S.	Presidente
Eric T. Cohen S.	Tesorero
Iván Cohen S.	Secretario
José Álvaro Restrepo Arango	Director Independiente

Fuente: LOCRE / *Elaboración: Equilibrium*

Plana Gerencial al 30.09.2017

**El Emisor cuenta con el apoyo administrativo del personal ejecutivo de ACE International Hardware, Corp.*

© 2018 Equilibrium Calificadora de Riesgo.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS EMITIDAS POR EQUILIBRIUM CALIFICADORA DE RIESGO S.A. (“EQUILIBRIUM”) CONSTITUYEN LAS OPINIONES ACTUALES DE EQUILIBRIUM SOBRE EL RIESGO CREDITICIO FUTURO RELATIVO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS O DEUDA O VALORES SIMILARES A DEUDA, Y LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS Y PUBLICACIONES DE INVESTIGACION PUBLICADAS POR EQUILIBRIUM (LAS “PUBLICACIONES DE EQUILIBRIUM”) PUEDEN INCLUIR OPINIONES ACTUALES DE EQUILIBRIUM SOBRE EL RIESGO CREDITICIO FUTURO RELATIVO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS O DEUDA O VALORES SIMILARES A DEUDA. EQUILIBRIUM DEFINE RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DE QUE UNA ENTIDAD NO PUEDA CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES CONTRACTUALES, FINANCIERAS UNA VEZ QUE DICHAS OBLIGACIONES SE VUELVEN EXIGIBLES, Y CUALQUIER PERDIDA FINANCIERA ESTIMADA EN CASO DE INCUMPLIMIENTO. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS NO TOMAN EN CUENTA CUALQUIER OTRO RIESGO, INCLUYENDO SIN LIMITACION: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO DE VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIO. LAS CALIFICACIONES DE RIESGO Y LAS OPINIONES DE EQUILIBRIUM INCLUIDAS EN LAS PUBLICACIONES DE EQUILIBRIUM NO CONSTITUYEN DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTORICOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS Y PUBLICACIONES DE EQUILIBRIUM NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN RECOMENDACIÓN O ASESORIA FINANCIERA O DE INVERSION, Y LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS Y PUBLICACIONES DE EQUILIBRIUM NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN RECOMENDACIONES PARA COMPRAR, VENDER O MANTENER VALORES DETERMINADOS. NI LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS NI LAS PUBLICACIONES DE EQUILIBRIUM CONSTITUYEN COMENTARIOS SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSION PARA CUALQUIER INVERSIONISTA ESPECIFICO. EQUILIBRIUM EMITE SUS CALIFICACIONES CREDITICIAS Y PUBLICA SUS PUBLICACIONES CON LA EXPECTATIVA Y EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSIONISTA EFECTUARA, CON EL DEBIDO CUIDADO, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACION DE CADA VALOR SUJETO A CONSIDERACION PARA COMPRA, TENENCIA O VENTA.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS Y PUBLICACIONES DE EQUILIBRIUM NO ESTAN DESTINADAS PARA SU USO POR PEQUEÑOS INVERSIONISTAS Y SERÍA IMPRUDENTE QUE UN PEQUEÑO INVERSIONISTA TUVIERA EN CONSIDERACION LAS CALIFICACIONES DE RIESGO O PUBLICACIONES DE EQUILIBRIUM AL TOMAR CUALQUIER DECISION DE INVERSION. EN CASO DE DUDA USTED DEBERA CONSULTAR A SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACION AQUI CONTENIDA SE ENCUENTRA PROTEGIDA POR LEY, INCLUYENDO SIN LIMITACION LAS LEYES DE DERECHO DE AUTOR (COPYRIGHT), Y NINGUNA DE DICHA INFORMACION PODRA SER COPIADA, REPRODUCIDA, REFORMULADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIDA, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA DE CUALQUIER MANERA, O ARCHIVADA PARA USO POSTERIOR EN CUALQUIERA DE LOS PROPOSITOS ANTES REFERIDOS, EN SU TOTALIDAD O EN PARTE, EN CUALQUIER FORMA O MANERA O POR CUALQUIER MEDIO, POR CUALQUIER PERSONA SIN EL CONSENTIMIENTO PREVIO POR ESCRITO DE EQUILIBRIUM.

Toda la información aquí contenida es obtenida por EQUILIBRIUM de fuentes consideradas precisas y confiables. Sin embargo, debido a la posibilidad de error humano o mecánico y otros factores, toda la información contenida en este documento es proporcionada “TAL CUAL” sin garantía de ningún tipo. EQUILIBRIUM adopta todas las medidas necesarias a efectos de que la información que utiliza al asignar una calificación crediticia sea de suficiente calidad y de fuentes que EQUILIBRIUM considera confiables, incluyendo, cuando ello sea apropiado, fuentes de terceras partes. Sin perjuicio de ello, EQUILIBRIUM no es un auditor y no puede, en cada momento y de manera independiente, verificar o validar información recibida en el proceso de calificación o de preparación de una publicación.

En la medida que ello se encuentre permitido por ley, EQUILIBRIUM y sus directores, funcionarios, trabajadores, agentes, representantes, licenciantes y proveedores efectúan un descargo de responsabilidad frente a cualquier persona o entidad por cualquier pérdida o daño indirecto, especial, consecuencial o incidental derivado de o vinculado a la información aquí contenida o el uso o inhabilidad de uso de dicha información, inclusive si EQUILIBRIUM o cualquiera de sus directores, funcionarios, trabajadores, agentes, representantes, licenciantes o proveedores es advertido por adelantado sobre la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluyendo sin limitación: (a) cualquier pérdida de ganancias presentes o potenciales, o (b) cualquier pérdida o daño derivado cuando el instrumento financiero correspondiente no sea objeto de una calificación crediticia específica asignada por EQUILIBRIUM.

En la medida que ello se encuentre permitido por ley, EQUILIBRIUM y sus directores, funcionarios, trabajadores, agentes, representantes, licenciantes y proveedores efectúan un descargo de responsabilidad por cualquier pérdida o daño directo o compensatorio causados a cualquier persona o entidad, incluyendo sin limitación cualquier negligencia (pero excluyendo fraude, dolo o cualquier otro tipo de responsabilidad que no pueda ser excluido por ley) en relación con o cualquier contingencias dentro o fuera del control de EQUILIBRIUM o cualquiera de sus directores, funcionarios, trabajadores, agentes, representantes, licenciantes y proveedores, derivados de o vinculados a la información aquí contenida o el uso de o la inhabilidad de usar cualquiera de dicha información.

EQUILIBRIUM NO PRESTA NI EFECTUA, DE NINGUNA FORMA, GARANTIA ALGUNA, EXPRESA O IMPLICITA, RESPECTO A LA PRECISION, OPORTUNIDAD, INTEGRIDAD, COMERCIALIZACION O AJUSTE PARA CUALQUIER PROPOSITO ESPECIFICO DE CUALQUIER CALIFICACION O CUALQUIER OTRA OPINION O INFORMACION.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

**Informe y Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2017**

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Índice para los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2017

	Páginas
Informe de los Auditores Independientes	1 - 6
Estados Financieros Consolidados:	
Estado consolidado de Situación Financiera	7
Estado Consolidado de Resultado Integral	8
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio	9
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo	10
Notas a los Estados Financieros Consolidados	11 - 38



Informe de los Auditores Independientes

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

Nuestra opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados que se acompañan de Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias (el “Grupo”) presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2017, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Lo que hemos auditado

Los estados financieros consolidados del Grupo comprenden:

- El estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017;
- el estado consolidado de resultado integral por el año terminado en esa fecha;
- el estado consolidado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha;
- el estado consolidado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

Base para la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe.

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

Independencia

Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros consolidado en la República de Panamá. Hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y los requerimientos de ética de la República de Panamá.



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

Asuntos claves de auditoría

Los asuntos claves de auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del año actual. Estos asuntos fueron abordados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados tomados en su conjunto y para formarnos nuestra opinión de auditoría al respecto, y no emitimos una opinión separada sobre los mismos.

Valor razonable de las propiedades de inversión

La estimación del valor razonable de las propiedades de inversión es considerada un asunto importante de auditoría ya que requiere de la aplicación de juicio y el uso de supuestos por parte de la gerencia del Grupo en un área relevante de los estados financieros.

Las propiedades de inversión corresponden a terrenos y edificios que al 31 de diciembre de 2017 ascienden a B/.232,473,968 (véase Nota 6) y representan el 95% del total de los activos. Estos activos se contabilizan al valor razonable, con base en avalúos realizados por evaluadores independientes y registrados ante el Instituto de Valuaciones y Peritajes de Panamá (IVAPPAN).

Debido a que no se dispone de información de un mercado activo de precios para propiedades en Panamá para la determinación del valor razonable, el valuador realiza una estimación de los valores de las propiedades, con base en una 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.

Véase la Nota 3 de los estados financieros que explica las estimaciones contables críticas y la Nota 6 de propiedades de inversión donde se divulga el enfoque aplicado por el Grupo para la determinación del valor razonable.

Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto

Nuestros procedimientos de auditoría para la revisión del valor razonable de las propiedades de inversión, incluyeron:

- Entendimiento, evaluación y pruebas del proceso seguido por la gerencia del Grupo para el registro del valor razonable de las propiedades de inversión.
- Involucramos a nuestros especialistas en avalúos, para revisar la razonabilidad de la metodología, modelo y cálculo de valuación de una muestra de las propiedades de inversión.
- Evaluamos la idoneidad y experiencia de los valuadores y leímos la propuesta de servicio acordada con el Grupo para determinar si hubo asuntos que pudieron haber afectado su objetividad o pudiesen haber impuesto limitaciones de alcance a su trabajo.
- Comparamos el detalle de las propiedades de inversión entregado a los valuadores por parte de la gerencia con los registros contables para asegurarnos de la totalidad de las propiedades de inversión.
- Probamos en el Registro Público de Panamá que todas las propiedades de inversión estuvieran inscritas a nombre del Grupo.
- Se evaluaron las revelaciones del Grupo de los datos cuantitativos y consideraciones cualitativas en relación a la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión.



A los Accionistas y Junta Directiva de
Los Castillos Real Estate, Inc.
Página 3

Cumplimiento de obligaciones de los bonos por pagar

El cumplimiento de las obligaciones de los bonos por pagar es considerado un asunto importante de auditoría ya que el cumplimiento de las mismas es necesario para continuar como un negocio en marcha.

La Compañía como emisor de los bonos corporativos por B/.67,664,092 se comprometió a procurar que Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias cumplan de manera consolidada con ciertas razones y obligaciones financieras, entre las principales razones financieras se encuentra la razón de deuda neta sobre de la utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización "EBITDA", tal como lo indica la Nota 8 de Bonos por pagar.

Énfasis de asunto

Llamamos la atención a la Nota 5 a los estados financieros consolidados que describe la concentración de relaciones y transacciones del Grupo con partes relacionadas. Nuestra opinión no es modificada con relación a este asunto.

Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto

Nuestros procedimientos incluyeron, entre otros:

- Entendimiento, evaluación y pruebas de controles en el proceso seguido por la Administración de la Compañía para monitorear el cumplimiento de las obligaciones de los bonos por pagar.
- Comparamos el análisis realizado por la administración del cumplimiento de las obligaciones de los bonos y lo comparamos con los términos y condiciones incluidos al contrato de los bonos por pagar.
- Realizamos el reproceso del cálculo de las razones financieras de acuerdo al contrato de los bonos por pagar y lo comparamos con el cálculo realizado por la administración de la Compañía.
- Probamos la clasificación de los ítems en el EBITDA.
- Probamos las divulgaciones incluidas en la Nota 8 de los estados financieros.



A los Accionistas y Junta Directiva de
Los Castillos Real Estate, Inc.
Página 4

Otra información

La gerencia es responsable de la otra información. La otra información se refiere al “Informe de Actualización Anual” (pero que no incluye los estados financieros consolidados ni nuestro correspondiente informe de auditoría sobre los mismos).

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no abarca la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad al respecto. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o pareciera ser que existe un error material. Si basados en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos obligados a informar ese hecho. No tenemos nada que informar a este respecto.

Responsabilidades de la gerencia y de los responsables del gobierno del Grupo en relación con los estados financieros consolidados

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad del Grupo de continuar como negocio en marcha revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno del Grupo son responsables de la supervisión del proceso de reportes de información financiera del Grupo.



A los Accionistas y Junta Directiva de
Los Castillos Real Estate, Inc.
Página 5

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o anulación del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la gerencia.
- Concluimos sobre el uso apropiado por la gerencia de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Grupo deje de continuar como un negocio en marcha.



A los Accionistas y Junta Directiva de
Los Castillos Real Estate, Inc.
Página 6

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada de auditoría respecto de la información financiera de las entidades o actividades de negocios que conforman el Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno del Grupo en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de la auditoría, así como los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Grupo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y hemos comunicado todas las relaciones y demás asuntos que puedan razonablemente afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las salvaguardas correspondientes.

De los asuntos comunicados a los responsables del gobierno del Grupo, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del año actual y que por lo tanto, son los asuntos claves de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban la divulgación pública del asunto, o cuando, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de dicha comunicación.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Edereth Barrios.

PricewaterhouseCoopers

28 de marzo de 2018
Panamá, República de Panamá

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

	2017	2016
Activos		
Activos no circulantes		
Propiedades de inversión (Nota 6)	232,473,968	212,197,668
Cuentas por cobrar - otras (Nota 7)	81,757	137,268
Adelanto a compra de activo	2,209,106	4,519,285
Otros activos	<u>38,941</u>	<u>38,941</u>
Total de activos no circulantes	<u>234,803,772</u>	<u>216,893,162</u>
Activos circulantes		
Efectivo	898,721	2,725,710
Depósitos en fideicomiso (Nota 8)	2,858,756	3,154,065
Cuentas por cobrar - otras (Nota 7)	132,841	125,332
Gastos e impuestos pagados por anticipado	<u>194,573</u>	<u>294,129</u>
Total de activos circulantes	<u>4,084,891</u>	<u>6,299,236</u>
Total de activos	<u>238,888,663</u>	<u>223,192,398</u>
Patrimonio y Pasivos		
Patrimonio		
Capital social (Nota 11)	3,245,000	3,245,000
Utilidades no distribuidas	139,621,276	132,866,668
Impuesto complementario	<u>(595,564)</u>	<u>(483,568)</u>
Total de patrimonio	<u>142,270,712</u>	<u>135,628,100</u>
Pasivos		
Pasivos no circulantes		
Bonos por pagar a largo plazo, excluyendo porción circulante (Nota 8)	63,065,163	67,791,734
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 13)	<u>15,826,389</u>	<u>14,971,784</u>
Total de pasivos no circulantes	<u>78,891,552</u>	<u>82,763,518</u>
Pasivos circulantes		
Préstamos bancarios por pagar (Nota 9)	12,734,876	-
Porción circulante de bonos por pagar (Nota 8)	4,752,849	4,522,274
Cuentas por pagar - otras	41,541	91,842
Adelantos recibidos de clientes	20,000	20,000
Gastos e impuestos acumulados por pagar	<u>177,133</u>	<u>166,664</u>
Total de pasivos circulantes	<u>17,726,399</u>	<u>4,800,780</u>
Total de pasivos	<u>96,617,951</u>	<u>87,564,298</u>
Total de patrimonio y pasivos	<u>238,888,663</u>	<u>223,192,398</u>

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Resultado Integral Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

	2017	2016
Ingresos		
Alquileres (Nota 5)	<u>11,736,000</u>	<u>10,379,675</u>
Gastos Generales y Administrativos		
Gastos de alquiler (Nota 12)	(246,427)	(223,459)
Honorarios profesionales	(297,091)	(167,423)
Impuestos	(447,010)	(371,050)
Seguros	(205,952)	(188,161)
Otros gastos	<u>(121,723)</u>	<u>(135,143)</u>
Total de gastos generales y administrativos	<u>(1,318,203)</u>	<u>(1,085,236)</u>
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión (Nota 6)	<u>3,467,395</u>	<u>31,121,483</u>
Utilidad en operaciones	13,885,192	40,415,922
Otros ingresos	35,181	39,899
Costos financieros (Nota 13)	<u>(4,128,387)</u>	<u>(3,790,824)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	9,791,986	36,664,997
Impuesto sobre la renta (Nota 14)	<u>(1,927,938)</u>	<u>(4,496,072)</u>
Utilidad neta	<u><u>7,864,048</u></u>	<u><u>32,168,925</u></u>

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Cambio en el Patrimonio Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

	<u>Capital en Acciones</u>	<u>Utilidades no Distribuidas</u>	<u>Impuesto Complementario</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	3,245,000	100,697,743	(373,601)	103,569,142
Utilidad neta	-	32,168,925	-	32,168,925
Transacciones con accionistas:				
Impuesto complementario	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(109,967)</u>	<u>(109,967)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	3,245,000	132,866,668	(483,568)	135,628,100
Utilidad neta	-	7,864,048		7,864,048
Transacciones con accionistas:				
Dividendos pagados	-	(1,109,440)	-	(1,109,440)
Impuesto complementario	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(111,996)</u>	<u>(111,996)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>3,245,000</u>	<u>139,621,276</u>	<u>(595,564)</u>	<u>142,270,712</u>

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

	2017	2016
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	9,791,986	36,664,997
Ajuste para conciliar la utilidad antes del impuesto sobre la renta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión	(3,467,395)	(31,121,483)
Costos financieros	4,128,387	3,790,824
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar - otras	48,002	43,788
Gastos e impuestos pagados por anticipado	99,556	(158,894)
Gastos e impuestos acumulados por pagar	(121,816)	(63,308)
Cuentas por pagar - otras	(50,301)	66,352
Impuesto sobre la renta pagado	(941,048)	(951,462)
Intereses pagados	(4,088,916)	(3,731,329)
	<u>5,398,455</u>	<u>4,539,485</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Adquisición de propiedades de inversión	(16,808,905)	(11,224,925)
Adelantos a compra de activo y construcción en proceso	2,310,179	(773,596)
	<u>(14,498,726)</u>	<u>(11,998,521)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Pago de préstamos	-	(4,881,844)
Financiamiento recibido	12,734,876	-
Producto de la emisión de bonos	-	19,000,000
Amortización de bonos por pagar	(4,495,996)	(4,046,641)
Dividendos pagados	(1,109,440)	-
Cargos financieros	(39,471)	(59,495)
Pago de impuesto complementario	(111,996)	(109,967)
	<u>6,977,973</u>	<u>9,902,053</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		
(Disminución) aumento neto en el efectivo y depósitos en fideicomiso	(2,122,298)	2,443,017
Efectivo y depósitos en fideicomiso al inicio del año	<u>5,879,775</u>	<u>3,436,758</u>
Efectivo y depósitos en fideicomiso al final del año	<u><u>3,757,477</u></u>	<u><u>5,879,775</u></u>

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

1. Información General

Los Castillos Real Estate, Inc. (la “Compañía”) y Subsidiarias (el “Grupo”) es una sociedad constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.15030 del 5 de octubre de 2007. La Compañía posee el control de las subsidiarias descritas a continuación:

Subsidiaria	Porcentaje de Participación	Ubicación del Local Comercial / Terreno
Corporación Los Castillos, S. A.	100%	Centro Comercial Doit Center el Dorado
Los Pueblos Properties, S. A.	100%	Sin propiedades
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
Villa Zaíta Property, S. A.	100%	Centro Comercial Villa Zaíta Mall
Coronado Property, S. A.	100%	Centro Comercial Terrazas de Coronado
Aguadulce Property, S. A.	100%	Centro Comercial On D Go, Aguadulce
Brisas Property, S. A.	100%	Centro Comercial Signature Plaza, Brisas del Golf
Penonomé Property, S. A.	100%	Centro Comercial Penonomé Mall en Penonomé
Sabanitas Property, S.A.	100%	Centro Comercial Terrazas de Sabanitas, Colón

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

La emisión de estos estados financieros consolidados ha sido autorizada por el Director Tesorero del Grupo el 27 de marzo de 2018.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas

Las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados se detallan abajo. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente a todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

Base de Preparación

Los estados financieros consolidados del Grupo han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) respectivas. Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que son medidas a su valor razonable. El Grupo ha optado por presentar un único estado consolidado de resultado integral 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 presentan 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 las Normas Internacionales de Información Financiera requiere el uso de ciertas estimaciones de contabilidad críticas. También requiere que la Administración use su juicio en el proceso de la aplicación de las políticas de contabilidad del Grupo. (Véase Nota 3).

Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones adoptadas por el Grupo

El Grupo ha aplicado las siguientes normas y enmiendas por primera vez para su período de presentación de informe a partir del 1 de enero de 2017:

- Enmienda a la NIC 12 en el reconocimiento de activos por impuesto sobre la renta diferido por pérdidas no realizadas.
- Enmienda a la NIC 7 que requiere la divulgación de cambios en los pasivos que surgen de las actividades de financiamiento.

La adopción de estas enmiendas no tiene ningún impacto en el período actual ni en el período anterior y no se espera que afecte a períodos futuros.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

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

Base de Preparación (continuación)

Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones que no han sido adoptadas

Un número de nuevas normas y enmiendas a las normas e interpretaciones han sido publicadas y no son mandatorias para el 31 de diciembre de 2017 y no han sido adoptadas anticipadamente por el Grupo:

- NIIF 9, “Instrumentos Financieros”. Se refiere a la clasificación, medición y reconocimiento de los activos y pasivos financieros e introduce nuevas normas para la contabilidad de cobertura. En julio de 2014 el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés) hizo cambios posteriores a las normas de clasificación y medición e introdujo un nuevo modelo de deterioro. Estas últimas enmiendas completan los nuevos estándares de instrumentos financieros. El Grupo está en proceso de culminar la evaluación del impacto total de la NIIF 9, pero considerando la naturaleza de los instrumentos financieros del Grupo, no se anticipan impactos materiales. Esta norma es efectiva para los períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2018.
- NIIF 15, “Ingresos de Contratos con Clientes”. La IASB emitió una nueva norma para el reconocimiento de ingresos. Esta reemplazará a la NIC 18, la cual cubre contratos de bienes y servicios y la NIC 11 que cubre contratos de construcción. Esta nueva norma está basada en el principio de que el ingreso es reconocido cuando un cliente obtiene el control de un bien o servicio, así el concepto de control reemplaza el concepto existente de riesgos y beneficios. Esta norma permite la adopción de un enfoque retrospectivo modificado. Bajo este acercamiento las entidades reconocen los ajustes transicionales en utilidades retenidas en la fecha de aplicación inicial sin reestructurar el período comparativo. Sólo tendrán que aplicar las nuevas normas a los contratos que no están completados a la fecha de la aplicación inicial. El Grupo está en proceso de culminar la evaluación del impacto de esta nueva norma, y basados en la naturaleza de los ingresos del Grupo, no se anticipan impactos materiales. La norma es efectiva para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2018.
- NIIF 16, “Arrendamientos”. La IASB emitido en enero de 2017, la NIIF 16, que sustituye a la NIC 17 - Arrendamientos. Esta norma introduce cambios significativos en la contabilidad por parte de los arrendatarios en particular. El Grupo aún está en proceso de evaluar el impacto total de la misma. Esta norma es efectiva para los períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2019 y se permite la adopción anticipada si se aplica igualmente la NIIF 15.

El Grupo está evaluando el impacto potencial en sus estados financieros consolidados que puedan resultar de la aplicación de estas nuevas normas y el Grupo no tiene la intención de adoptar estas normas antes de su fecha mandatoria de adopción.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

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

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.

Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión, consistentes en terrenos y edificios, que son mantenidas para obtener rendimientos a través de alquileres a largo plazo. Las propiedades de inversión son inicialmente medidas a su costo de adquisición y posteriormente son presentadas al valor razonable, representado por el valor de mercado determinado por evaluadores independientes con capacidad profesional reconocida.

El valor razonable está basado en precios de mercados, ajustados, sí es necesario, por cualquier diferencia en la naturaleza, ubicación o condición del activo específico. Los cambios en los valores razonables son reconocidos en el estado consolidado de resultado integral.

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.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

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

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.

Deterioro de Activos Financieros

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

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

Cuentas por Pagar

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

Financiamientos (Préstamos y Bonos por Pagar)

Los financiamientos son reconocidos inicialmente al valor razonable, neto de los costos incurridos en las transacciones. Posteriormente son presentados al costo amortizado; cualquier diferencia entre el producto (neto de los costos de transacción) y el valor de redención es reconocida en el estado consolidado de resultado integral durante el período de los financiamientos utilizando el método de interés efectivo. Los financiamientos son clasificados ya sea como pasivos circulantes o a largo plazo dependiendo del plazo de los mismos.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

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

Capital Social

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

Impuesto sobre la Renta

Corriente

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto sobre la renta estimado a pagar sobre la renta gravable, utilizando la tasa vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

Diferido

El impuesto sobre la renta diferido es provisto, utilizando el método de pasivo, donde las diferencias temporales se originan entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores en libros para efectos de los estados financieros consolidados. El impuesto sobre la renta diferido es determinado utilizando la tasa vigente de 25% sobre la renta neta gravable del período, y 10% sobre la ganancia en la enajenación de bienes inmuebles, que se espera sea aplicada cuando el impuesto sobre la renta diferido activo se realice o el impuesto sobre la renta diferido pasivo sea liquidado.

Reconocimiento de Ingresos

El Grupo reconoce el ingreso cuando el monto puede ser medido con confiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros fluyan hacia la entidad y los criterios específicos hayan sido cumplidos.

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 resultado integral 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 son incurridos, excepto los relacionados con las construcciones de propiedades.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

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.

Impuesto sobre la Renta

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

Propiedades de Inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión se establece por los precios actuales de un mercado activo para propiedades similares en la misma localidad y condiciones. Las técnicas de valuación usadas para determinar los valores razonables, son validadas y revisadas por evaluadores independientes. La estimación de los valores de las propiedades, se realiza según la demanda comercial en el mercado de bienes raíces, a través de la investigación y análisis de ventas recientes realizadas en el sector o áreas circundantes, así como los precios de venta por metro cuadrado que se ofrecen en los locales cercanos, cuyos usos están claramente identificados con el uso predominante en el sector urbano donde se localizan. El Grupo determinó el valor de mercado de sus propiedades de inversión basados en el método de enfoque de costo descrito en la Nota 6.

4. Administración de Riesgos Financieros

Factores de Riesgo Financiero

En el transcurso normal de sus operaciones, el Grupo está expuesto a una variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado (que incluye riesgo de precio y riesgo de flujos de efectivo y tasas de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El Grupo ha establecido políticas de administración de riesgos, con el fin de minimizar posibles efectos adversos en su desempeño financiero.

Riesgo de Mercado

Riesgo de flujos de efectivo y riesgo de tasas de interés: los ingresos y los flujos de efectivo operativos del Grupo son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés, ya que el Grupo no tiene activos importantes que generen interés, excepto por los excedentes de efectivo.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Factores de Riesgo Financiero (continuación)

Riesgo de Mercado (continuación)

El riesgo de tasas de interés se origina principalmente por el financiamiento a largo plazo a tasas de interés variables que exponen al Grupo al riesgo de flujo de efectivo. El Grupo tiene la política de incluir en sus contratos de arrendamiento cláusulas de aumentos anuales y penalidades en caso de terminación antes del término del contrato para minimizar el impacto que puedan tener los cambios en las tasas.

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

Riesgo de Precio

El Grupo está expuesto a los cambios en los precios de las propiedades así como de los alquileres que recibe. El riesgo de precio de los alquileres es manejado a través de los contratos de arrendamiento de cinco (5) años renovables automáticamente por períodos de cinco (5) años adicionales y cláusulas de aumentos anuales y penalidades en caso de terminación antes del término del contrato.

Riesgo de Crédito

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

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Factores de Riesgo Financiero (continuación)

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.

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 estado consolidado de situación financiera. Los saldos con vencimiento de menos de un año son iguales a su valor en libros, debido a que el efecto del descuento no es significativo.

	<u>Menos de 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>
31 de diciembre de 2017			
Bonos por pagar	8,337,800	42,472,053	44,655,822
Préstamos bancarios por pagar	12,734,876	-	-
Cuentas por pagar – otras	41,541	-	-
31 de diciembre de 2016			
Bonos por pagar	8,290,939	42,380,364	52,191,327
Cuentas por pagar – otras	91,842	-	-

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 estado consolidado de situación financiera, menos el efectivo y depósitos en fideicomiso. El total del capital está determinado como el total del patrimonio, más la deuda neta.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Administración de Riesgo de Capital (continuación)

A continuación se muestra la razón de apalancamiento:

	2017	2016
Total de préstamos y bonos por pagar	80,552,888	72,314,008
Menos: Efectivo y depósitos en fideicomiso	<u>(3,757,477)</u>	<u>(5,879,775)</u>
Deuda neta	76,795,411	66,434,233
Total de patrimonio	<u>142,270,712</u>	<u>135,628,100</u>
Total de pasivo y capital	<u>219,066,123</u>	<u>202,062,333</u>
Índice de apalancamiento	<u>35%</u>	<u>33%</u>

Estimación del Valor Razonable

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

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

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

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

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

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

5. Relaciones y Transacciones con Partes Relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas se detallan a continuación:

	2017	2016
Compras de propiedades de inversión		
Otras compañías relacionadas	<u>16,808,905</u>	<u>5,470,771</u>
Ingreso por alquileres		
Otras compañías relacionadas	<u>11,496,000</u>	<u>10,139,675</u>

El Grupo recibe apoyo administrativo por parte de la compañía relacionada Ace International Hardware Corp., sin costo.

6. Propiedades de Inversión

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

	2017	2016
Saldo al inicio del año	212,197,668	169,851,260
Adquisiciones	16,808,905	11,224,925
Cambio en el valor razonable	<u>3,467,395</u>	<u>31,121,483</u>
	<u>232,473,968</u>	<u>212,197,668</u>

El Grupo clasifica los edificios y terrenos como propiedades de inversión según la Norma Internacional de Contabilidad No.40 "Propiedades de Inversión". Como lo permite la Norma, el Grupo adoptó el método de valor razonable para contabilizar las propiedades de inversión. El valor razonable de estas propiedades se obtiene por medio de avalúos realizados por expertos independientes en la materia, y el cambio en el valor razonable se reconoce como un ingreso en el estado consolidado de resultado integral.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

6. Propiedades de Inversión (Continuación)

Las propiedades de inversión se encuentran registradas a valor razonable y se incluyen dentro del Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable. El valor fue calculado basado en avalúos realizados por empresas evaluadoras independientes de reconocida experiencia y trayectoria en la República de Panamá, quienes han realizado una estimación de los valores de las propiedades, según la demanda comercial en el mercado de bienes raíces, a través de la investigación y análisis de ventas recientes realizadas en el sector o áreas circundantes, así como los precios de venta por metro cuadrado que se ofrecen en los locales cercanos, cuyos usos están claramente identificados con el uso predominante en el sector urbano donde se localizan. El más significativo dato de entrada dentro de la valuación es el precio por metro cuadrado. Los precios por metro cuadrado utilizado en la determinación del valor razonable oscilan entre B/.288 por mts² y B/.5,638 por mts².

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

Enfoque de Costo

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

Enfoque de Renta

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

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

6. Propiedades de Inversión (Continuación)

Enfoque de Renta (continuación)

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

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 2017, ascendió a B/.438,910 (2016: B/.363,250).

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:

	2017	2016
Administración Zona Libre de Colón	137,271	185,273
Otras	<u>77,327</u>	<u>77,327</u>
	<u>214,598</u>	<u>262,600</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

7. Cuentas por Cobrar – Otras (Continuación)

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

	2017	2016
Circulante		
Administración Zona Libre de Colón	55,514	48,005
Otras	<u>77,327</u>	<u>77,327</u>
	<u>132,841</u>	<u>125,332</u>
No Circulante		
Administración Zona Libre de Colón	<u>81,757</u>	<u>137,268</u>

Las cuentas por cobrar a Administración Zona Libre de Colón corresponden a cuentas que devengan interés. La porción no circulante asciende a B/.81,757 (2016: B/.137,268) y cuyas fechas de vencimiento se presentan a continuación:

	2017	2016
Entre 1 y 2 años	25,620	86,446
Entre 2 y 5 años	<u>56,137</u>	<u>50,822</u>
	<u>81,757</u>	<u>137,268</u>

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

8. Bonos por Pagar

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

	2017	2016
<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.	11,312,840	12,993,719
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>7,301,621</u>	<u>7,913,412</u>
Pasan...	<u>18,614,461</u>	<u>20,907,131</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

8. Bonos por Pagar (Continuación)

	2017	2016
Vienen...	<u>18,614,461</u>	<u>20,907,131</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.	9,096,619	9,780,029
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>7,928,864</u>	<u>7,914,273</u>
Pasan...	<u>35,639,944</u>	<u>38,601,433</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

8. Bonos por Pagar (Continuación)

	2017	2016
Vienen...	<u>35,639,944</u>	<u>38,601,433</u>
<i>Emisión Pública de Bonos Corporativos</i>		
<i>(continuación)</i>		
Oferta pública de bonos Corporativos, Serie “B” (Senior) por un valor nominal de hasta B/.16,920,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Los bonos fueron ofrecidos a partir del 26 de diciembre de 2014 y su vencimiento será el 26 de diciembre de 2029. Los bonos devengan intereses a una tasa de interés de LIBOR 3 meses + 3.50% anual, sujeto a un mínimo de 4.75% anual. El pago a capital de los bonos se realiza mediante 180 abonos mensuales en base a una tabla de amortización establecida en el prospecto informativo y un último pago al vencimiento por el saldo insoluto de capital.	14,392,046	15,144,239
Oferta pública de bonos corporativos, Serie “C” (Senior) por un valor nominal de hasta B/.6,620,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Los bonos fueron ofrecidos a partir del 15 de febrero de 2017 y su vencimiento será el 15 de diciembre de 2031. Los bonos devengan intereses a una tasa de interés de LIBOR 3 meses + 3.50% anual, sujeto a un mínimo de 5.00% anual. El pago a capital de los bonos se 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.	<u>5,980,689</u>	<u>6,253,787</u>
Pasan...	<u>56,012,679</u>	<u>59,999,459</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

8. Bonos por Pagar (Continuación)

	2017	2015
Vienen...	<u>56,012,679</u>	<u>59,999,459</u>
<i>Emisión Pública de Bonos Corporativos</i>		
<i>(continuación)</i>		
Oferta pública de bonos corporativos, Serie “D” (Senior) por un valor nominal de hasta B/.12,380,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Los bonos fueron ofrecidos a partir del 27 de diciembre de 2017 y su vencimiento será el 27 de diciembre de 2031. Los bonos devengan intereses a una tasa de interés de LIBOR 3 meses + 3.75% anual, sujeto a un mínimo de 5.50% 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.	<u>11,651,413</u>	<u>12,156,107</u>
	67,664,092	72,155,566
Más: Intereses por pagar	153,920	158,442
Menos: Porción circulante	<u>(4,752,849)</u>	<u>(4,522,274)</u>
Bonos por pagar a largo plazo	<u>63,065,163</u>	<u>67,791,734</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

8. Bonos por Pagar (Continuación)

Oferta Pública de Bonos Corporativos – noviembre de 2008

Los Castillos Real Estate, Inc. realizó una oferta pública de bonos corporativos, aprobada por la Superintendencia del Mercado de Valores a través de la Resolución No.CNV-353-08 del 7 de noviembre de 2008, modificada por la Resolución No.CNV-109-09 del 21 de abril de 2009, por un valor nominal total de hasta B/.25,000,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Los bonos fueron emitidos en una sola Serie y ofrecidos a partir del 17 de noviembre de 2008. Los bonos devengan una tasa de interés de LIBOR tres (3) meses más un margen aplicable de dos punto veinticinco por ciento (2.25%) anual, sujeto a un mínimo de cinco por ciento (5%) anual, que será revisable trimestralmente todos los 17 de febrero, 17 de mayo, 17 de agosto y 17 de noviembre de cada año hasta su fecha de vencimiento. Los intereses sobre los bonos serán pagaderos los 17 de cada mes hasta la fecha de vencimiento. La fecha de vencimiento de los bonos será el 17 de noviembre de 2023 y el pago a capital de los bonos se realizará mensualmente en base al cuadro presentado en la Sección III.A.7 del Prospecto Informativo. Los bonos podrán, ser redimidos total o parcialmente por Los Castillos Real Estate, Inc., en forma anticipada, en cualquier día de pago a partir del quinto (5) aniversario de la fecha de la oferta y hasta el décimo (10) aniversario al cien punto cinco por ciento (100.5%) del valor insoluto a capital de los bonos y a partir del décimo (10) aniversario en adelante al cien por ciento (100%) del valor insoluto a capital de los bonos. Los Castillos Real Estate, Inc. podrá hacer redenciones parciales extraordinarias a partir del quinto (5) aniversario al cien por ciento (100%) del valor insoluto de capital de los bonos, siempre y cuando las haga con los fondos provenientes de la venta de las propiedades arrendadas o con fondos recibidos en concepto de pólizas de seguro.

Los bonos están garantizados por un fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc. a favor de los tenedores registrados de los bonos, el cual contiene (i) la primera hipoteca y anticresis sobre las fincas descritas en el prospecto informativo Sección III.G propiedad del Emisor (las “Fincas”), con un área total aproximada de 60,814 m² y sus mejoras, (ii) la cesión de la póliza de seguros de los bienes inmuebles de una compañía aceptable al Agente Fiduciario y que cubra al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de reposición de las mejoras construidas sobre las fincas, iii) la cesión de la totalidad de los flujos provenientes de los contratos de arrendamiento del Emisor (los “Cánones de Arrendamiento”), los cuales se depositarán en una cuenta de concentración con el Agente Fiduciario, y (iv) una cuenta de reserva. Adicionalmente, la emisión contará con la fianza solidaria de las subsidiarias de Los Castillos Real Estate, Inc. detalladas en la Sección III.G. - Garantías de este prospecto informativo.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

8. Bonos por Pagar (Continuación)

Oferta Pública de Bonos Corporativos – diciembre de 2011

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

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

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

8. Bonos por Pagar (Continuación)

Oferta Pública de Bonos Corporativos – diciembre de 2014

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

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

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

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

Los bonos de las Series Senior podrán ser emitidos con la fecha de vencimiento que determine Los Castillos Real Estate, Inc., la cual podrá variar de Serie en Serie siempre y cuando el vencimiento no sea por un plazo mayor a quince (15) años.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

8. Bonos por Pagar (Continuación)

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

Los bonos de las Series Senior emitidas antes del 31 de diciembre de 2014, devengarán una tasa de interés de LIBOR tres (3) meses más un margen aplicable de tres punto cincuenta por ciento (3.50%) anual, sujeto a un mínimo de cuatro punto setenta y cinco por ciento (4.75%) anual, las Series Senior emitidas entre el 1 de enero de 2015 y el 31 de diciembre de 2015, devengarán una tasa de interés de LIBOR tres (3) meses más un margen aplicable de tres punto cincuenta por ciento (3.50%) anual, sujeto a un mínimo que será acordado entre el Emisor y el Agente Estructurador según las condiciones de mercado y que no podrá superar cinco punto setenta y cinco por ciento (5.75%) anual, las Series Senior emitidas posterior al 31 de diciembre de 2015, puede ser fija o variable y será acordado entre el Emisor y el Agente Estructurador según las condiciones de mercado existentes en la fecha de Oferta de la Serie correspondiente y la misma será comunicada a la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) y a la Bolsa de Valores de Panamá (BVP), mediante suplemento al prospecto informativo que será presentado con por lo menos tres (3) días hábiles antes de la fecha de oferta de la Serie correspondiente. Los intereses de las Series Senior serán pagaderos mensualmente en las fechas que serán definidas en el suplemento de cada Serie, hasta su fecha de vencimiento. El pago a capital de las Series Senior de los bonos será pagado por el Emisor mediante ciento ochenta (180) abonos mensuales los días quince (15) de cada mes y un último pago al vencimiento por el monto requerido para cancelar el saldo insoluto de capital de los Bonos en las fechas y montos que serán definidos en el suplemento de cada Serie, hasta su fecha de vencimiento. Los Castillos Real Estate, Inc. notificará a la Superintendencia del Mercado de Valores, la fecha de oferta, monto, plazo, tasa de interés y vencimiento de cada una de las Series a emitir, no menos de tres (3) días hábiles antes de la emisión de cada Serie, mediante un suplemento al prospecto informativo. Los bonos podrán, ser redimidos anticipadamente a opción de Los Castillos Real Estate, Inc., total o parcialmente, una vez transcurridos tres (3) años contados a partir de la fecha de oferta de cada serie, tal y como se describe en el Capítulo III, Sección A, Numeral 9 del prospecto informativo.

Los bonos están respaldados por el crédito general de Los Castillos Real Estate, Inc. y garantizados por un fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc. a favor de los tenedores registrados de los bonos, tal y como se describe en el Capítulo III, Sección G del prospecto informativo.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

8. Bonos por Pagar (Continuación)

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

El valor razonable de los bonos por pagar al 31 de diciembre de 2017 es de B/.61,522,040 y el de los bonos subordinados al 31 de diciembre de 2017 es de B/.7,964,628. El valor razonable de los bonos por pagar se calculó sobre la tasa de descuento de flujos de efectivo del 4.83% (2016: 4.83%), 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 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. El valor razonable de los bonos por pagar se incluye dentro del Nivel 2 de la jerarquía del valor razonable.

Depósitos en Fideicomiso

Los depósitos en fideicomiso están compuestos por:

	2017	2016
Global Financial Funds Corp.	750,949	961,166
BG Trust, Inc.	<u>2,107,807</u>	<u>2,192,899</u>
	<u>2,858,756</u>	<u>3,154,065</u>

Cumplimiento de las obligaciones de los bonos

En relación a la emisión pública de bonos corporativos por un valor de nominal de hasta US\$23,000,000 aprobada mediante Resolución No.CNV-429-11 de 13 de diciembre de 2011, al 31 de diciembre de 2017 el Grupo no cumplió con la obligación financiera sobre el resultado de la razón de cobertura de servicio de deuda descrita en el prospecto informativo de dicha emisión. El incumplimiento fue subsanado por el Grupo en enero de 2018, dentro de los términos del período de cura automático detallado en el prospecto informativo de esta emisión de bonos, por lo que no fue requerido para el Grupo realizar una solicitud de dispensa.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

9. Préstamos Bancarios por Pagar

Los préstamos bancarios por pagar se detallan así:

	2017	2016
<i>Global Bank Corporation</i>		
Préstamo comercial por B/.5,760,000 para cancelar la compra de local ancla ubicado en el P.H. Villa Zaita Mall, a una tasa de interés anual de LIBOR 6 meses + 4.25% (mínimo 6.00%), con vencimiento en 6 meses a partir de su desembolso, garantizado con prenda mercantil por parte de Los Castillos Real Estate, Inc. de las acciones de Villa Zaita Property, S. A. y fianza solidaria de Los Castillos Real Estate, Inc.	5,760,000	-
<i>Banco General, S. A.</i>		
Préstamo comercial por B/.3,078,000 para cancelar la compra de local ancla ubicado en el P.H. On D Go Aguadulce, a una tasa de interés anual de 4.25% + FECCI, con vencimiento en 1 año a partir de su desembolso, garantizado con prenda mercantil sobre el 100% de las acciones emitidas y en circulación de Aguadulce Property, S. A. fianza solidaria de Ace International Hardware Corp., Tracto Transporte, S. A., Financiera Credi-Hogar, S. A., Ferretería Comercial, S. A. y Hardware Franchising Corp.	3,078,000	-
Préstamo comercial por B/.3,896,876 para cancelar la compra de local ancla ubicado en el P.H. Boulevard Penonomé, a una tasa de interés anual de 4.25% + FECCI, con vencimiento en 1 año a partir de su desembolso, garantizado con prenda mercantil sobre el 100% de las acciones emitidas y en circulación de Penonomé Property, S. A. y fianza solidaria de Ace International Hardware Corp. Tracto Transporte, S. A., Financiera Credi-Hogar, S. A., Ferretería Comercial, S. A. y Hardware Franchising Corp.	<u>3,896,876</u>	-
	<u>12,734,876</u>	<u>-</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

10. Capital Social

El capital social está conformado de la siguiente forma:

	2017	2016
Los Castillos Real Estate, Inc.		
Autorizadas, emitidas y pagadas: 1,000 acciones con un valor nominal de B/.10 cada una	10,000	10,000
Capital adicional pagado	<u>3,235,000</u>	<u>3,235,000</u>
	<u>3,245,000</u>	<u>3,245,000</u>

12. Compromisos

Arrendamiento

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

A continuación se resumen dichos contratos:

<u>Subsidiaria</u>	<u>Lote No.</u>	<u>Vencimiento del Contrato</u>	<u>Área en mt²</u>	<u>Arrendamiento Anual</u>
Inversiones Europanamericanas, S. A.	481	Sep. 2034	14,220.34	136,515
France Field Properties, S. A.	940	Junio 2028	5,397.50	51,816
Zona Libre Properties, S. A.	939	Junio 2028	5,659.19	<u>35,128</u>
				<u>223,459</u>

Los valores aproximados de los alquileres para los años 2018 al 2019 son de B/.223,459 por cada uno de los años.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

12. Compromisos (Continuación)

Arrendamiento (continuación)

Adquisición de Propiedades

El Grupo, a través de su subsidiaria Sabanitas Property, S. A., mantiene compromiso de acuerdo de intención de adquisición sobre un (1) local en el proyecto Terrazas de Sabanitas. Los pagos futuros bajo este compromiso son los siguientes:

2018	<u>4,329,245</u>
------	------------------

13. Costos Financieros

Los costos financieros se detallan a continuación:

	2017	2016
Gasto de intereses sobre bonos	3,915,779	3,379,853
Gasto de intereses sobre préstamos	-	202,345
Amortización de costos diferidos por emisión de deuda	173,137	149,131
Servicios bancarios	<u>39,471</u>	<u>59,495</u>
	<u>4,128,387</u>	<u>3,790,824</u>

14. 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 2017.

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

14. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

El impuesto sobre la renta está compuesto por:

	2017	2016
Impuesto sobre la renta corriente	1,073,333	938,467
Impuesto sobre la renta diferido	<u>854,605</u>	<u>3,557,605</u>
	<u><u>1,927,938</u></u>	<u><u>4,496,072</u></u>

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

	2017	2016
Saldo al inicio del año	14,971,784	11,414,179
Valor razonable de propiedades de inversión	346,740	3,112,148
Depreciación fiscal de propiedades de inversión	<u>507,865</u>	<u>445,457</u>
	<u><u>15,826,389</u></u>	<u><u>14,971,784</u></u>

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

	2017	2016
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	13,095,852	12,749,111
Depreciación acumulada fiscal de propiedades de inversión	<u>2,730,537</u>	<u>2,222,673</u>
Saldo al final del año	<u><u>15,826,389</u></u>	<u><u>14,971,784</u></u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

14. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

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

	2017	2016
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	9,791,986	36,664,997
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	(3,467,395)	(31,121,483)
Depreciación fiscal de las propiedades	(2,031,465)	(1,781,827)
Pérdida de subsidiarias	16,649	2,291
Otros	<u>(16,443)</u>	<u>(10,110)</u>
Utilidad gravable según método tradicional	<u>4,293,332</u>	<u>3,753,868</u>
Impuesto sobre la renta corriente (25%)	<u>1,073,333</u>	<u>938,467</u>