

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

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

Trimestre 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 DO IT CENTER El Dorado.

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



I PARTE

I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Miles de US\$	31/12/17	30/09/17
Efectivo	3,757.5	3,763.5
Capital de Trabajo	(11,432.402)	5,449.911
Razón Corriente	0.36	2.01

En el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2017, la liquidez de **Los Castillos Real Estate, Inc. y subsidiarias** disminuyó fuertemente, debido a un aumento en los pasivos circulantes por préstamos bancarios interinos suscritos para la compra de tres (3) locales ubicados en el P.H. Villa Zaita Mall, P.H. On D Go Aguadulce y P.H. Boulevard Penonomé respectivamente. Los préstamos interinos fueron refinanciados a través de la emisión de la Serie E, de bonos corporativos, el pasado 22 de enero de 2018.

B. Recursos de Capital

Miles de US\$	31/12/17	30/09/17
Deuda Bancaria o Bonos por Pagar	80,552.9	68,906.3
Patrimonio	142,270.7	138,226.4
Total de Recursos de Capital	222,823.6	207,132.7
Apalancamiento (Pasivos / Patrimonio)	0.57	0.50

En el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2017, el patrimonio de **Los Castillos Real Estate, Inc.** aumento en US\$4,044.3 mil, producto de la utilidad neta del periodo. El nivel de apalancamiento aumento debido al incremento de la deuda financiera producto de préstamos bancarios interinos suscritos para la compra de tres (3) locales ubicados en el P.H. Villa Zaita Mall, P.H. On D Go Aguadulce y P.H. Boulevard Penonomé, respectivamente.



C. Resultados de las Operaciones

Miles de US\$	31/12/17	30/09/17
Total de Ingresos por Alquiler	3,062.8	2,907.1
Gastos Generales y Administrativos	492.6	247.8
Costos Financieros	1,201.0	1,049.4
Cambio Valor Propiedad de Inversión	3,467.4	0.0
Utilidad en Operaciones	6,037.6	2,659.2
Utilidad Neta	4,153.8	1,212.2
Area Arrendada Aproximada	117,175	107,521
Porcentaje de Ocupación	100%	100%
Arrendamiento Promedio por Metro Cuadrado	26.1	27.0

En el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2017, **Los Castillos Real Estate, Inc.** generó una utilidad neta de US\$4,153.8 mil. Los niveles de ingresos por alquiler aumentaron por la adquisición de tres (3) nuevas propiedades de inversión, mientras el nivel de ocupación se mantuvo en un cien por ciento (100%).

D. Perspectivas

Aunque **Los Castillos Real Estate, Inc. y subsidiarias** mantienen contratos de arrendamiento a cinco (5) y diez (10) años renovables automáticamente por períodos de cinco (5) años adicionales, con aumentos anuales pactados, sus perspectivas de crecimiento dependerán del desempeño económico de Panamá y sobretudo del mercado de arrendamiento de locales comerciales a grandes empresas nacionales e internacionales.



II. HECHOS O CAMBIOS DE IMPORTANCIA

Los Castillos Real Estate, Inc. realizó una tercera Oferta Pública de Bonos Corporativos, aprobada por la Superintendencia del Mercado de Valores a través de la Resolución No.SMV-585-14 del 25 de noviembre de 2014, por un valor nominal total de hasta B/.70,000,000.00, emitidos en forma nominativa, registrada y sin cupones en denominaciones de B/.1,000.00 y sus múltiplos. Los Bonos podrán ser emitidos hasta en nueve (9) Series, cuyos montos serán determinados según las necesidades de Los Castillos Real Estate, Inc. y la demanda del mercado.

Los Bonos Corporativos Serie "A" (Subordinada) por un valor nominal de hasta B/.8,031,000.00, fueron ofrecidos a partir del 1 de diciembre de 2014 y su vencimiento será el 1 de diciembre de 2034. Los Bonos devengan intereses a una tasa de interés fija de 10% anual. El pago a capital de los Bonos se realiza mediante un solo pago al vencimiento, siempre y cuando no exista saldo insoluto a capital de cualquiera de las Series Senior. Los Bonos están garantizados por el crédito general del Emisor.

Los Bonos Corporativos Serie "B" (Senior) por un valor nominal de hasta B/.16,920,000.00, fueron ofrecidos a partir del 26 de diciembre de 2014 y su vencimiento será el 26 de diciembre de 2029. Los Bonos devengan intereses a una tasa de interés de LIBOR 3 Meses + 3.50% anual, sujeto a un mínimo de 4.75% anual. El pago a capital de los Bonos se realiza mediante abonos mensuales en base a una tabla de amortización establecida en el Prospecto Informativo y un último pago al vencimiento por el saldo insoluto de capital. Los Bonos están garantizados por un fideicomiso de garantía con BG Trust Inc., a favor de los Tenedores Registrados de los Bonos.

Los Bonos Corporativos Serie "C" (Senior) por un valor nominal de hasta B/.6,620,000.00, fueron ofrecidos a partir del 15 de febrero de 2016 y su vencimiento será el 15 de febrero 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 abonos mensuales en base a una tabla de amortización establecida en el Prospecto Informativo y un último pago al vencimiento por el saldo insoluto de capital. Los Bonos están garantizados por un fideicomiso de garantía con BG Trust Inc., a favor de los Tenedores Registrados de los Bonos.

Los Bonos Corporativos Serie "D" (Senior) por un valor nominal de hasta B/.12,380,000.00, fueron ofrecidos a partir del 15 de diciembre de 2016 y su vencimiento será el 15 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 abonos mensuales en base a una tabla de amortización establecida en el Prospecto Informativo y un último pago al vencimiento por el saldo insoluto de capital. Los Bonos están garantizados por un fideicomiso de garantía con BG Trust Inc., a favor de los Tenedores Registrados de los Bonos.

El 13 de enero de 2015, Los Castillos Real Estate Inc. solicitó que por intermedio de Banco General, S.A., se solicitara a BG Trust, Inc., como Agente Fiduciario de la emisión de bonos de Los Castillos Real Estate, Inc., su autorización escrita para que la subsidiaria Veraguas Properties, S.A., modificará las condiciones del contrato de arrendamiento en cuanto a plazo, canon de arrendamiento o penalidades de acuerdo a



lo establecido en el acápite III.A. 14.c del Prospecto Informativo de la Emisión Pública de Bonos Corporativos de Los Castillos Real Estate, Inc. por la suma de US\$25,000,000.00 con fecha de oferta 17 de noviembre de 2008.

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

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

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

Los días 27 y 28 de noviembre de 2015, Los Castillos Real Estate, Inc., a través de La Estrella de Panamá, emitió un comunicado público como aviso de hecho relevante en relación a la modificación de los términos y condiciones de la emisión pública de bonos corporativos por Veinticinco Millones de Dólares (US\$ 25,000,000.00) aprobada mediante 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 la emisión pública de bonos corporativos por Setenta Millones de Dólares (US\$ 70,000,000.00) aprobada mediante Resolución No. SMV No. 58514 de 25 de noviembre de 2014.

La enmienda conlleva a la modificación a las siguientes definiciones (i) Capital de Trabajo, (ii) Cobertura de Servicio de Deuda, (iii) Flujo Disponible para el Servicio de Deuda, (iv) EBITDA y (v) Servicio de Deuda, según se detalla en el siguiente cuadro comparativo y de acuerdo con las siguientes características, modificación que sería aplicable únicamente a los BONOS que sean emitidos y ofrecidos por el Emisor con posterioridad a la fecha en que la Superintendencia del Mercado de Valores expida la resolución aprobando tales modificaciones, a saber:



Presentación Comparativa de los términos y condiciones actuales de la Oferta con los términos y condiciones a modificarse – Emisión Pública de Bonos Corporativos por Veinticinco Millones de Dólares (US\$ 25,000,000.00)

III. Descripción de la Oferta	Término	Prospecto Actual	Ajuste al Prospecto
A. Detalles de la Oferta 11. Obligaciones Financieras - Definiciones	Capital de Trabajo	Significa el resultado de restar de los activos corrientes (efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar e inventario y otros activos corrientes) los pasivos corrientes (cuentas por pagar, deuda bancaria a corto plazo y otros pasivos corrientes) en una fecha determinada.	Activos Corrientes (Cuentas por cobrar e inventario y otros activos corrientes, excluyendo el efectivo y equivalentes, adelantos a compra de activos y construcción en proceso) menos Pasivos Corrientes (cuentas por pagar, deuda bancaria a corto plazo y otros pasivos corrientes excluyendo la deuda bancaria interina y de construcción) en una fecha determinada.
	Cobertura de Servicio de Deuda	Significa el valor que resulte de dividir el Flujo Disponible para el Servicio de Deuda entre los intereses y capital pagados de toda la deuda financiera para los últimos doce (12) meses.	Significa la razón que resulta al dividir el Flujo Disponible para el Servicio de Deuda entre el Servicio de Deuda para los últimos doce (12) meses.
	Flujo Disponible para el Servicio de Deuda	Significa el resultado de EBITDA menos los pagos de Impuesto sobre la Renta menos las Inversiones de Capital y menos ó más el Cambio en Capital de Trabajo de los últimos doce (12) meses.	EBITDA menos pagos de impuestos sobre la renta menos Inversiones de Capital y menos el Cambio en Capital de Trabajo.
	EBITDA	Significa la utilidad neta más gastos de intereses, más Impuesto sobre la Renta, más depreciación y amortización de los últimos doce (12) meses.	Utilidad neta más gastos de interés más impuesto sobre la renta, más depreciación y amortización.
	Servicios de Deuda	No Existe.	Pago de intereses y capital de la Deuda Senior.

Presentación Comparativa de los términos y condiciones actuales de la Oferta con los términos y condiciones a modificarse – Emisión Pública de Bonos Corporativos por Setenta Millones de Dólares (US\$ 70,000,000.00)

III. Descripción de la Oferta	Término	Prospecto Actual	Ajuste al Prospecto
A. Detalles de la Oferta 12. Compromisos del Emisor (c) Obligaciones Financieras - Definiciones	Capital de Trabajo	Activos Corrientes (efectivo y equivalentes, cuentas por cobrar, inventario y otros activos corrientes) menos Pasivos Corrientes (cuentas por pagar, deuda bancaria a corto plazo, y otros pasivos corrientes) en una fecha determinada.	Activos Corrientes (Cuentas por cobrar e inventario y otros activos corrientes, excluyendo el efectivo y equivalentes, adelantos a compra de activos y construcción en proceso) menos Pasivos Corrientes (cuentas por pagar, deuda bancaria a corto plazo y otros pasivos corrientes excluyendo la deuda bancaria interina y de construcción) en una fecha determinada.
	Cobertura de Servicio de Deuda	Flujo Disponible para el Servicio de Deuda / Servicio de Deuda.	Significa la razón que resulta al dividir el Flujo Disponible para el Servicio de Deuda entre el Servicio de Deuda para los últimos doce (12) meses.
	Flujo Disponible para el Servicio de Deuda	EBITDA menos pagos de impuestos sobre la renta menos Inversiones de Capital y menos el Cambio en Capital de Trabajo de los últimos doce (12) meses.	EBITDA menos pagos de impuestos sobre la renta menos Inversiones de Capital y menos el Cambio en Capital de Trabajo.
	EBITDA	Utilidad neta más gastos de interés más impuesto sobre la renta, más depreciación y amortización de los últimos doce (12) meses.	Utilidad neta más gastos de interés más impuesto sobre la renta, más depreciación y amortización.
	Servicios de Deuda	Pago de intereses y capital de la Deuda Senior para los últimos doce (12) meses y próximos doce (12) meses proyectados.	Pago de intereses y capital de la Deuda Senior.

El 30 de diciembre de 2015, la Superintendencia atendió el trámite presentado el 27 de noviembre de 2015, y luego de un análisis previo, emitió una serie de observaciones con respecto a la documentación presentada.

El 12 de abril de 2016, mediante la Resolución SMV No 222-16, la Superintendencia aprobó la modificación de términos y condiciones de la Emisión Pública de Bonos Corporativos por Veinticinco Millones de Dólares (US\$ 25,000,000.00) aprobada mediante 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.

El 12 de abril de 2016, mediante la Resolución SMV No 223-16, la Superintendencia aprobó la modificación de términos y condiciones de la Emisión Pública de Bonos Corporativos por Setenta Millones de Dólares (US\$ 70,000,000.00) aprobada mediante Resolución No. SMV No. 58514 de 25 de noviembre de 2014.

El 22 de marzo de 2017, Equilibrium Calificadora de Riesgo, S.A. hace público, la decisión de su Comité de Riesgo, de asignar la categoría **A+.pa**, con perspectiva estable, a las tres (3) emisiones de Bonos Corporativos emitidos por Los Castillos Real Estate, Inc., según información interina al 30 de septiembre de 2016.

El 25 de agosto de 2017, Equilibrium Calificadora de Riesgo, S.A. hace público, la decisión de su Comité de Riesgo, de mantener la categoría **A+.pa**, con perspectiva estable, a las tres (3) emisiones de Bonos Corporativos emitidos por Los Castillos Real Estate, Inc., según información interina al 31 de marzo de 2017.

A su vez, comunican que el informe de calificación de riesgo con los fundamentos de la calificación, estará disponible en la página web: www.equilibrium.com.pa.

Calificación	Categoría	Definición de Categoría
Bonos Corporativos por hasta US\$25.0 millones	(nueva) 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)	(nueva) 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)	(nueva) 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.
Perspectiva	Estable	

El 26 de septiembre de 2017, Los Castillos Real Estate Inc., solicitó ante la Superintendencia del Mercado de Valores, la modificación de términos y condiciones de la Emisión Pública de Bonos Corporativos por Setenta Millones de Dólares (US\$ 70,000,000.00) aprobada mediante Resolución SMV No. 585-14 de 25 de noviembre de 2014, modificada mediante Resolución SMV No. 223-16 de 12 de abril de 2016.

La solicitud consiste en el registro de modificación de términos y condiciones de los Bonos Corporativos en lo que respecta a lo siguiente:

Término y Condición Original	Término y Condición a Modificar
El emisor tendrá un período máximo de tres (3) años, contados a partir de la Fecha de Oferta de la Serie A para emitir las Series Senior	El emisor tendrá un período máximo de cinco (5) años, contados a partir de la Fecha de Oferta de la Serie A para emitir las Series Senior.

El 8 de noviembre de 2017, mediante la Resolución SMV No 619-17, la Superintendencia del Mercado de Valores aprobó la modificación de términos y condiciones de la Emisión Pública de Bonos Corporativos por Setenta Millones de Dólares (US\$ 70,000,000.00) aprobada mediante Resolución SMV No. 585-14 de 25 de noviembre de 2014, modificada mediante Resolución SMV No. 223-16 de 12 de abril de 2016.

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



**II PARTE
RESUMEN FINANCIERO**

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	TRIMESTRE QUE REPORTA 31/12/2017	TRIMESTRE ANTERIOR 30/09/2017	TRIMESTRE ANTERIOR 30/06/2017	TRIMESTRE ANTERIOR 31/03/2017
Ingresos Totales	3,062,750	2,907,050	2,890,250	2,875,950
Gastos Generales y Administrativos	492,592	247,834	304,607	273,170
Utilidad en Operaciones	6,037,553	2,659,216	2,585,643	2,602,780
Cambio Valor Propiedades de Inversión	3,467,395	-	-	-
Costos Financieros	1,200,979	1,049,449	1,013,027	864,932
Utilidad Neta	4,153,760	1,212,165	1,186,695	1,311,428
Acciones Emitidas y en Circulación	1,000	1,000	1,000	1,000

BALANCE GENERAL	TRIMESTRE QUE REPORTA 31/12/2017	TRIMESTRE ANTERIOR 30/09/2017	TRIMESTRE ANTERIOR 30/06/2017	TRIMESTRE ANTERIOR 31/03/2017
Activos Circulantes	6,293,997	10,830,382	10,471,346	10,192,009
Propiedades de Inversión	232,473,968	212,197,668	212,197,668	212,197,668
Total de Activos	238,888,663	223,163,393	222,818,478	222,552,758
Pasivos Circulantes	17,726,399	5,380,471	5,163,102	5,063,571
Pasivos a Largo Plazo	78,891,552	79,556,530	80,641,149	81,549,659
Capital Social	3,245,000	3,245,000	3,245,000	3,245,000
Utilidades Retenidas	139,025,712	134,981,392	133,769,227	132,694,528
Total de Patrimonio	142,270,712	138,226,392	137,014,227	135,939,528
RAZONES FINANCIERAS:				
Deuda Bancaria o Bonos / Patrimonio	0.57	0.50	0.51	0.52
Capital de Trabajo	(11,432,402)	5,449,911	5,308,244	5,128,438
Razón Corriente	0.36	2.01	2.03	2.01
Utilidad Operativa/Gastos financieros	2.14	2.53	2.55	3.01

**III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS**

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. VER ADJUNTO

**IV PARTE
ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES**

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

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned below the text of the fourth section.

**V PARTE
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

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

**VI PARTE
DIVULGACIÓN**

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

FIRMA(S)



ERIC COHEN SOLIS
Representante Legal

**BGT**BG Trust,
Inc.

**CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO
LOS CASTILLOS REAL ESTATE INC.
BONOS CORPORATIVOS US\$25,000,000.00**

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 23,577 de 26 de noviembre de 2008 inscrita en el Registro Público bajo la Ficha 444812, Documento 1586637, (el "Fideicomiso"), por LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC., en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Veinticinco Millones de Dólares (US\$25,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de diciembre de 2017, a saber:

1. El Emisor es LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.
2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución CNV No.353-08 del 07 de Noviembre de 2008, modificada mediante Resolución CNV No.109-09 del 21 de abril de 2009 y notificada el 23 de abril de 2009.
3. El monto total registrado es de hasta VEINTICINCO MILLONES DE DÓLARES (US\$25,000,000.00), emitidos en una sola serie con denominaciones o múltiplos de Mil Dólares (US\$1,000.00).
4. El total de Patrimonio del Fideicomiso asciende a US\$25,879,046.42.
5. El Patrimonio del Fideicomiso cubre la Serie A de la Emisión.
6. El desglose de la composición del Patrimonio administrado es el siguiente:
 - a) Fondos depositados en cuentas fiduciarias en Banco General con saldo total de US\$879,046.42, desglosadas así:

Nombre de la Cuenta	Saldo al 31-12-17
Concentración	\$267,511.10
Cuenta de Reserva	\$611,535.32
Total	\$879,046.42

- b) Primera hipoteca y anticresis constituida a favor de BG Trust, Inc., por la suma de hasta VEINTICINCO MILLONES DE DÓLARES (US\$25,000,000.00), sobre los siguientes bienes inmuebles propiedad del Emisor detallados en el **Anexo A** adjunto.
- c) Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento sobre los locales comerciales detallados en el **Anexo B** adjunto.
- d) El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedidas o endosadas a favor de BG Trust, Inc., detalladas a continuación:

Tipo de Póliza	Compañía Aseguradora	No. de Póliza	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	ASSA Compañía de Seguros	03B70819	16-mar-18

- e) Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

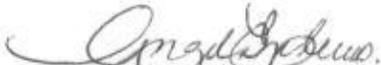
Mar-17	Jun-17	Sep-17
672.44%	696.00%	721.27%

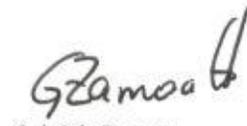
- f) El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario deberán tener un valor de mercado que cubra al menos 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 31 de diciembre de 2017 dicha Cobertura de Garantía es de 748.98%.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 09 de febrero de 2018.

BG Trust, Inc. a título fiduciario




Angela Estudero
Firma Autorizada


Gabriela Zamora
Firma Autorizada

ANEXO A
BG Trust, Inc. (0047-GTIA-08)
Los Castillos Real Estate Inc.

No.	FINCA	PROPIETARIO	UBICACIÓN	MONTO	AVALUADOR	FECHA DE AVALUO
1	35029 a la 35034	Corporación Los Castillos, S.A.	El Dorado, Panamá	\$18,500,000.00	AIR Avalúos	13 Dic.16
2	57048 a la 57063	Los Andes Properties, S.A.	CC Los Andes, Panamá	\$6,750,000.00	AIR Avalúos	05 Dic.16
3	11,392	France Fields Properties, S.A.	Galera Zona Libre Colón	\$2,000,000.00	Panamericana	17 Dic.16
4	22995	Inversiones Europanamericanas, S.A.	Galera Zona Libre Colón	\$9,250,000.00	AIR Avalúos	06 Dic.16
5	28284	Doce de Octubre Properties, S.A.	CC Plaza La Hispanidad 12 de Octubre, Panamá	\$4,750,000.00	AIR Avalúos	13 Dic.16
6	71356	Veraguas Properties, S.A.	CC Plaza Banconal Santiago, Veraguas	\$5,000,000.00	AIR Avalúos	21 Dic.16
7	71609	Chiriqui Properties, S.A.	CC Plaza El Terronal, David, Chiriqui	\$8,275,000.00	AIR Avalúos	06 Dic.16
8	90974	Villa Lucre Properties, S.A.	CC Plaza Villa Lucre, Panamá	\$8,000,000.00	Panamericana	20 Dic.16
9	11571	Zona Libre Properties, S.A.	Galera Zona Libre Colón	\$2,500,000.00	Panamericana	17 Dic.16
10	90972 y 90973	San Antonio Properties, S.A.	Albrook Mall, Panamá	\$20,000,000.00	Panamericana	14 Dic.16

\$85,025,000.00



ANEXO B
BG Trust, Inc. (0047-GTIA-08)
Los Castillos Real Estate Inc.
Detalle de Cánones

No.	No. de Finca	Nombre del Arrendador	Nombre del Arrendatario	Dirección	Canon Mensual	Fecha de Vencimiento
1	35029 a 35034	Ace International Hardware Corp.	Corporación Los Castillos, S.A.	P.H. Centro Comercial Do It Center Boulevard El Dorado, Corregimiento de Bethania.	\$62,800.00	01-may-22
2	57048 a la 57063	Ace International Hardware Corp.	Los Andes Properties, S.A.	Modulo A del P.H. Centro Comercial Los Andes, Avenida Transistmica, Corregimiento Belisario Porras	\$27,400.00	01-oct-27
3	22995	Ace International Hardware Corp.	Inversiones Europanamericanas, S.A.	Manzana No.48 del area comercial de France Field, Galera Zona Libre de Colón	\$65,600.00	01-ene-27
4	71609	Ace International Hardware Corp.	Chiriqui Properties, S.A.	P.H. Centro Comercial Plaza Terronal, intersección de la Via Interamericana y Calle Francisco Clark, David, Provincia de Chiriqui	\$31,900.00	01-oct-27
5	71356	Ace International Hardware Corp.	Veraguas Properties, S.A.	P.H. Plaza Banconal Santiago Carretera Interamericana, Provincia de Veraguas	\$20,000.00	16-feb-18
6	11,392	W.L.L.A., Corp.	France Field	Calle 6ta y Avenida 4ta. del area Comercial de France Field, Zona Libre de Colón	\$19,000.00	01-jun-18
7	11571	Ace International Hardware Corp.	Zona Libre Properties, S.A.	Galera Zona Libre de Colón	\$20,250.00	01-ene-27
8	90974	Ace International Hardware Corp.	Villa Lucre Properties, S.A.	P.H. Centro Comercial Plaza Villa Lucre	\$31,300.00	01-jul-19
9	28284	Ace International Hardware Corp.	Doce de Octubre Properties, S.A.	Centro Comercial Plaza de la Hispanidad Avenida 12 de Octubre, Corregimiento de Pueblo Nuevo	\$30,500.00	01-jul-18
10	90972 y 90973	Ace International Hardware Corp.	San Antonio Properties, S.A.	Centro Comercial Los Pueblos Albrook	\$41,000.00	01-dic-19

Total **\$349,750.00**



Panamá, 17 de enero de 2018

Señores
SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES
Ciudad.-

Ref.: Fideicomiso de Garantía Gtía-106-11 de la Emisión de Bonos de Los Castillos Real Estate Inc.

Estimados señores:

Por este medio **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por **LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.**, para garantizar las Series **A y B** de la emisión pública de Bonos Corporativos con un valor nominal de hasta **US\$23,000,000.00** emitidos en forma nominativa, registrada y sin cupones, autorizada mediante la Resolución de registro y autorización para oferta pública CNV No. 429-11 de 13 de diciembre de 2011, certifica al 31 de Diciembre de 2017, la siguiente información a saber:

I. El total del Patrimonio administrado del Fideicomiso es el que se detalla a continuación.

Tipo de Garantía	No. Operación	Cantidad	Saldo / Valor de Mercado	Avaluadora	Fecha del Avalúo
Cuenta de Ahorros	50-333-00516-2	1	229,108.49	N/A	
Cuenta de Ahorros	50-333-00515-6	1	521,840.27	N/A	
Hipotecas	Finca 324955	1	10,000,000.00	A.I.R Avalúos	09-dic-16
Hipotecas	Fincas 41054, 41055, 41056, 41057, 41058, 41059 41060, 41061, 41062, 41063, 41064, 41065 41066, 41067, 41068, 41069, 41070, 41071 41072, 41073, 41074, 41075, 41076, 41077 41078, 41079, 41080, 41081, 41082, 41083 41084, 41085, 41086, 41087, 41088, 41089 41090, 41091, 41092, 41093, 41094, 41095	42	10,750,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	27-dic-16
Hipotecas	Finca 44243	1	4,800,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	22-dic-16
Hipotecas	Finca 33387-8714	1	18,000,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	27-dic-16
Hipotecas	Finca 374125-8718	1	7,250,000.00	A.I.R Avalúos	05-dic-16
Hipotecas	Finca 382971-8001	1	12,000,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	27-dic-16
Total			63,550,948.76		



II. Bienes Cedidos:

• **Flujos provenientes de los contratos de arrendamiento propiedad de los Garantes:**

Propietario	Detalle de Fincas	Ubicación	Fecha de Vencimiento
Altos de Panamá Properties, S.A.	324955	Local 8, P.H. Centennial Mall	31/03/2021
Juan Díaz Properties, S.A.	41054 -41095	Edif. 36, P.H. C.C. Los Pueblos, Juan Díaz	31/03/2021
Herrera Properties, S.A.	44243	Ave. Carmelo Spadafora, Chitre	18/11/2021
Mañanitas Properties, S.A.	374125	P.H. C.C. 24 de Diciembre, Local 3, Tocumen	01/12/2022
Chilibre Properties, S.A.	15737, 33311, 33312, 33317, 33318, 33323, 33324, 33330, 33333, 33339, 33345, 33351, 33357, 33363, 33369, 33375, 33381, 33387	Carretera Transistmica, Sector San de Vicente, Corregimiento de Chilibre	01/09/2022
West Mall Properties, S.A.	382971	Local PB-7 del P.H. Westland Mall Los Pueblos, Vista Alegre, Arraiján	30/11/2022

• **Cesión de pólizas y fianzas**

Tipo de Bien Cedido	Descripción	Emisor / Fiador	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	Póliza No. 03B70819	ASSA Compañía de Seguros, S.A.	16/03/2018
Fianzas Solidarias	Firmada el 29 de noviembre de 2011, a favor de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos.	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.,	N/A

Cesión de pólizas de seguros de los bienes inmuebles que cubra al menos el 80% del valor de reposición de las mejoras construidas sobre las Fincas.

Fianzas solidarias de los Garantes a favor de los Tenedores Registrados de los Bonos hasta por un monto de US\$23,000,000.00.

III. El Prospecto Informativo establece que en ningún momento el valor de mercado de las Fincas, según avalúo aceptable al Fiduciario, será inferior al **125%** del monto emitido y en circulación de los Bonos. La cobertura que resulta de dividir el valor de mercado de los bienes inmuebles hipotecados entre el monto en circulación de los bonos es de:

jun-17	sep-17	dic-17
360%	367%	375%

Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.



Yuriko Uno
Gerente Sr. de Operaciones Fiduciarias




Dayana Vega
VP de Fideicomisos

**BGT**BG Trust,
Inc.

**CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO
LOS CASTILLOS REAL ESTATE INC.
BONOS CORPORATIVOS US\$70,000,000.00**

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 14,845 de 18 de noviembre de 2014 inscrita en el Registro Público bajo la entrada 92074340/2014, (el "Fideicomiso"), por LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC., en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Setenta Millones de Dólares (US\$70,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de diciembre de 2017, a saber:

1. El Emisor es LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.
2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución SMV No.585-14 del 25 de Noviembre de 2014.
3. El monto total registrado es de hasta SETENTA MILLONES DE DÓLARES (US\$70,000,000.00), emitidos en hasta nueve (9) series, la Serie A (subordinada) no garantizada por hasta Diez Millones de Dólares (US\$10,000,000.00) y las Series B, C, D, E, F, G, H, e I (Senior) que conjuntamente totalizaran hasta Sesenta Millones de Dólares (US\$60,000,000.00).
4. El total de Patrimonio del Fideicomiso asciende a US\$38,628,280.36.
5. El Patrimonio del Fideicomiso cubre Series B, C, D, E, F, G, H, e I (Senior) de la Emisión.
6. El desglose de la composición del Patrimonio administrado es el siguiente:
 - a) Fondos depositados en cuentas fiduciarias en Banco General con saldo total de US\$1,228,280.36, desglosadas así:

Nombre de la Cuenta	Saldo al 31-12-17
Concentración	\$380,181.68
Cuenta de Reserva Servicio de Deuda	\$848,098.68
Total	\$1,228,280.36

- b) Primera hipoteca y anticresis constituida a favor de BG Trust, Inc., por la suma de hasta TREINTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS MIL DÓLARES (US\$37,400,000.00), sobre los siguientes bienes inmuebles propiedad del Emisor detallados en el **Anexo A** adjunto.
- c) Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento sobre los locales comerciales detallados en el **Anexo B** adjunto:
- d) El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedidas o endosadas a favor de BG Trust, Inc., detalladas a continuación:

Tipo de Póliza	Compañía Aseguradora	No. de Póliza	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	ASSA Compañía de Seguros	03B70819	16-mar-18

- e) Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

Mar-17	Jun-17	Sep-17
174.74%	176.83%	143.98%

- f) El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario deberán tener un valor de mercado que cubra al menos 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 31 de diciembre de 2017 dicha Cobertura de Garantía es de 181.15%.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 09 de Febrero de 2018.

BG Trust, Inc. a título fiduciario


Angela Escudero
Firma Autorizada


Gabriela Zamora
Firma Autorizada



ANEXO A
BG Trust, Inc. (0100-GTIA-14)
Los Castillos Real Estate Inc.

No.	FINCA	PROPIETARIO	UBICACIÓN	MONTO	AVALUADOR	FECHA DE AVALUO
1	413566 a 413570	La Doña Properties, S.A.	Centro Comercial La Nueva Doña	\$8,500,000.00	AIR Avalúos	05 Dic. 16
2	446,686	Chorrera Properties, S.A.	Centro Comercial Boulevard Costa Verde	\$10,500,000.00	Panamericana de Avaluos, S.A.	28 Dic. 16
3	382,984	Vista Alegre Properties	Centro Comercial PH Westland Mall Los Pueblos	\$250,000.00	Panamericana de Avaluos, S.A.	27 Dic. 16
4	473575	Boulevard Santiago Property	Centro Comercial Plaza Boulevard Santiago	\$8,250,000.00	Panamericana de Avaluos, S.A.	17 Dic. 16
5	30153602	Chilibre Properties	Via Boyd Roosevelt Transistmica San Vicente	\$12,000,000.00	Panamericana de Avaluos, S.A.	27 Dic. 16
6	30179053	Coronado Property, S.A.	P.H. Terraza De Coronado	\$9,150,000.00	AIR Avalúos	11 Ago. 16
7	30181703	Brisas Property, S.A.	Centro Comercial P.H. Signature Plaza	\$10,500,000.00	AIR Avalúos	11 Oct. 16

\$59,150,000.00



Anexo B
 BG Trust, Inc. (0100-GTIA-14)
 Los Castillos Real Estate Inc.
 Contratos de Arrendamiento cedidos al Fidelcomiso

No.	No. Finca	Nombre del Arrendador	Nombre del Arrendatario	Dirección	Canon Mensual	Fecha de Vencimiento
1	473575	Boulevard Santiago Property	Ace International Hardware Corp.	P.H. Boulevard Santiago	\$ 48,600.00	16-nov-24
2	413566 a 413570	La Doña Properties, S.A.	Ace International Hardware Corp.	P.H. Centro Comercial La Nueva Doña, Corregimiento de Tocumen	\$ 50,800.00	11-jul-24
3	446,686	Chorrera Properties, S.A.	Ace International Hardware Corp.	Local Ancla 1 del P.H. Boulevard Costa Verde Corregimiento Barrio Colón, Distrito de Chorrera	\$ 60,500.00	16-abr-24
4	382,984	Vista Alegre Properties, S.A.	Ace International Hardware Corp.	P.H. CC Westland Mall Los Pueblos Corregimiento Vista Alegre, Distrito de Arraján	\$ 2,175.00	01-oct-23
5	30179053	Coronado Property, S.A.	Ace International Hardware Corp.	P.H. Terraza De Coronado, Corregimiento de Nueva Gorgona, Distrito de Chame	\$ 58,600.00	01-sep-26
6	30181703	Brisas Property, S.A.	Ace International Hardware Corp.	P.H. Signature Plaza Urbanización Brisas del Golf Corregimiento José Domingo Espinar San Miguelito	\$ 53,900.00	01-oct-26
7	30153602	Chilibre Properties, S.A.	Ace International Hardware Corp.	Bodega No.2 del Centro Logístico de Distribución de Chilibre Carretera Boyd Roosevelt Sector de San Vicente, Corregimiento de Chilibre	\$ 71,100.00	01-jul-24

Total \$ 345,675.00



**Los Castillos Real Estate, Inc.
y Subsidiarias**

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

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name or set of initials, located below the text.

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
Estados Financieros Consolidados:	
Estado consolidado de Situación Financiera	2
Estado Consolidado de Resultado Integral	3
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio	4
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros Consolidados	6 - 36



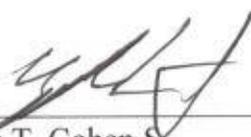
Informe de Estados Financieros Consolidados Interinos (No Auditados)

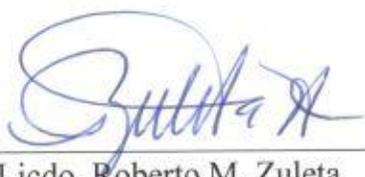
Hemos preparado los Estados Financieros Consolidados Interinos (No Auditados) que se acompañan de Los Castillos Real Estate, Inc., y Subsidiarias (el "Grupo"), que comprenden el balance general consolidado interino al 31 de diciembre de 2017 y el estado consolidado de resultados interino, el estado consolidado de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el periodo de doce (12) meses terminados en esa fecha y un resumen de las políticas de contabilidad más significativas y otras notas explicativas, de acuerdo a la información de los registros contables de El Grupo.

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

En nuestra opinión, los Estados Financieros Consolidados Interinos (No Auditados) antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2017, y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el periodo de doce (12) meses terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Panamá, 26 de febrero de 2017


Eric T. Cohen S.
Director/ Tesorero


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

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	38,941	38,941
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	194,573	294,129
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 10)	3,245,000	3,245,000
Utilidades no distribuidas	139,621,276	132,866,668
Impuesto complementario	(595,564)	(483,568)
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)	15,826,389	14,971,784
Total de pasivos no circulantes	<u>78,891,552</u>	<u>82,763,518</u>
Pasivos circulantes		
Préstamo bancario 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	177,133	166,664
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 11)	(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 12)	<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 13)	<u>(1,927,938)</u>	<u>(4,496,072)</u>
Utilidad neta	<u>7,864,048</u>	<u>32,168,925</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)

	Capital en Acciones	Utilidades no Distribuidas	Impuesto Complementario	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2015	B/. 3,245,000	B/. 100,697,743	B/. (373,601)	B/. 103,569,142
Utilidad neta	-	32,168,925	-	32,168,925
Transacciones con accionistas:				
Impuesto complementario	-	-	(109,967)	(109,967)
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	-	-	(111,996)	(111,996)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	B/. 3,245,000	B/. 139,621,276	B/. (595,564)	B/. 142,270,712

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	(121,815)	(63,307)
Cuentas por pagar - otras	(50,301)	66,352
Impuesto sobre la renta pagado	(941,048)	(951,462)
Intereses pagados	(4,088,916)	(3,731,330)
	<u>5,398,456</u>	<u>4,539,485</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Adquisición de propiedades de inversión	(16,808,906)	(11,224,925)
Adelantos a compra de activo y construcción en proceso	2,310,179	(773,596)
	<u>(14,498,727)</u>	<u>(11,998,521)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Pago de préstamos	-	(4,881,844)
Financiamiento recibidos	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>
Aumento (disminución) 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>3,757,477</u>	<u>5,879,775</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%	
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 Zaita Property, S. A.	100%	Centro Comercial Villa Zaita 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 26 de febrero 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 presenta dentro de los flujos de caja operativos y las adquisiciones de propiedades de inversión son incluidas en las actividades de inversión para reflejar adecuadamente las actividades de negocio del Grupo. La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera requiere el uso de ciertas estimaciones de contabilidad críticas. También requiere que la Administración use su juicio en el proceso de la aplicación de las políticas de contabilidad del Grupo. (Véase Nota 3).

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:

- Mejoras anuales a las NIIF's del ciclo 2012 – 2014.
- Iniciativa de divulgación – enmiendas a las NIC 1.

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 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 todavía está en proceso de evaluar el impacto total de la NIIF 9. Esta norma es efectiva para los períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2018 y la adopción anticipada es permitida.
- 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 evaluando el impacto de esta nueva norma y no puede estimar el impacto de la adopción de esta norma en los estados financieros consolidados. La norma es efectiva para periodos anuales que inicien en, o después del 1 de enero de 2018, siendo permitida la adopción anticipada.
- 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. Debido a la reciente publicación de esta norma, 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, son mantenidas para obtener rendimientos a través de alquileres a largo plazo. Las propiedades de inversión son inicialmente medidas a su costo de adquisición y posteriormente son presentadas al valor razonable, representado por el valor de mercado determinado por evaluadores independientes con capacidad profesional reconocida.

El valor razonable está basado en precios de mercados, ajustados, si es necesario, por cualquier diferencia en la naturaleza, ubicación o condición del activo específico. Los cambios en los valores razonables son reconocidos en el estado consolidado de 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 por cada una de las actividades del Grupo como se describe a continuación.

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 se incurren, excepto los relacionados con la construcción de una propiedad reportadas.



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 y concluido tomando en consideración una variación de 100 puntos base sobre la tasa LIBOR 3 meses pactados.

Riesgo de Precio

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

Riesgo de Crédito

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

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



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

	<u>Menos de 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>
31 de diciembre de 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>

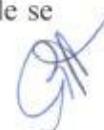
El Grupo recibe apoyo administrativo por parte de la compañía relacionada Ace International Hardware Corp., sin costo.

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
<i>Emisión Pública de Bonos Corporativos</i>		
Oferta pública de bonos corporativos, serie "A" por un valor nominal de hasta B/.10,500,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Los bonos fueron ofrecidos a partir del 22 de diciembre de 2011 y su vencimiento será el 22 de diciembre de 2026. Los bonos devengan intereses a una tasa de interés de LIBOR 3 meses + 3% anual revisable trimestralmente, mínimo 4.25% anual. El pago a capital de los bonos se realiza mensualmente en base a una tabla de amortización establecida en el prospecto informativo. Los bonos están garantizados por un fideicomiso de garantía con Global Financial Funds, a favor de los tenedores registrados de los bonos. El saldo de los bonos se presenta neto de los costos de la emisión.	7,301,621	7,913,412
	7,301,621	7,913,412
Pasan...	18,614,461	20,907,131

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

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</i>		
<i>(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
<i>Emisión Pública de Bonos Corporativos</i>		
Oferta pública de bonos corporativos, Serie "A" (Subordinada) por un valor nominal de hasta B/.10,000,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Los bonos fueron ofrecidos a partir del 1 de diciembre de 2014 y su vencimiento será el 1 de diciembre de 2034. Los bonos devengan intereses a una tasa de interés fija de 10% anual. El pago a capital de los bonos se realiza mediante un solo pago al vencimiento, siempre y cuando no exista saldo insoluto a capital de cualquiera de las Series Senior. Los bonos están garantizados por 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>
<p><i>Emisión Pública de Bonos Corporativos</i> Oferta pública de bonos Corporativos, Serie "B" (Senior) por un valor nominal de hasta B/.16,920,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Los bonos fueron ofrecidos a partir del 26 de diciembre de 2014 y su vencimiento será el 26 de diciembre de 2029. Los bonos devengan intereses a una tasa de interés de LIBOR 3 meses + 3.50% anual, sujeto a un mínimo de 4.75% anual. El pago a capital de los bonos se realiza mediante 180 abonos mensuales en base a una tabla de amortización establecida en el prospecto informativo y un último pago al vencimiento por el saldo insoluto de capital.</p>		
	14,392,046	15,144,239
<p><i>Emisión Pública de Bonos Corporativos</i> 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 2016 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.</p>		
	<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	2016
Vienen...	<u>56,012,679</u>	<u>59,999,459</u>
<i>Emisión Pública de Bonos Corporativos</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 2016 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>11,651,414</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 máximos de ocho punto cincuenta por ciento (8.50%) anual, los primeros siete (7) años y nueve por ciento (9%) anual, del año (8) al (15) quince, que será revisable trimestralmente cada año hasta su fecha de vencimiento. Los intereses sobre los bonos serán pagaderos mensualmente en las fechas que serán definidas en el suplemento de cada Serie, hasta su fecha de vencimiento. El pago a capital de los bonos se realizará mediante abonos mensuales y un último pago por el monto requerido para cancelar el saldo insoluto de capital de los bonos en las fechas y montos que serán definidos en el suplemento de cada serie, hasta su fecha de vencimiento. Los Castillos Real Estate, Inc. notificará a la Comisión Nacional de Valores (actualmente Superintendencia del Mercado de Valores) la fecha de oferta, monto, plazo, tasa de interés y vencimiento de cada una de las series a emitir, no menos de tres (3) días hábiles antes de la emisión de cada serie, mediante un suplemento al prospecto informativo. Los bonos podrán ser redimidos anticipadamente a opción de Los Castillos Real Estate, Inc., total o parcialmente, cumplidos los cinco (5) años de la fecha de la emisión, tal y como se describe en el Capítulo III, Sección A, Numeral 9 del prospecto informativo.

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



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 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>

8. Préstamos Bancarios por Pagar

Los préstamos bancarios por pagar se detallan así:

	2017	2016
<u>Global Bank Corporation</u>		
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	-
Pasan	<u>5,760,000</u>	<u>-</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

Vienen ...	5,760,000	-
<u>Banco General</u>		
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% + FECl, 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. 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.	3,078,000	-
<u>Banco General</u>		
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% + FECl, 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.	3,896,876	-
Préstamos Bancarios por pagar	12,734,876	-



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

Vienen ...	5,760,000	-
<u>Banco General</u>		
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% + FECl, 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. 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.	3,078,000	-
<u>Banco General</u>		
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% + FECl, 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.	3,896,876	-
Préstamos Bancarios por pagar	<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)

9. 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>

11. Compromisos

Arrendamiento

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



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

11. Compromisos (Continuación)

Arrendamiento (continuación)

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	35,128
				<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.

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

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



4,329,245



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

12. 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>

13. Impuesto sobre la Renta

De acuerdo a las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones de impuesto sobre la renta están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los últimos tres (3) años, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 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 compraventa de bienes inmuebles, como tasa única y definitiva. Dicha tasa se ha aplicado para calcular el impuesto diferido que surge del cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión.

El impuesto sobre la renta está compuesto por:

	2017	2016
Impuesto sobre la renta corriente	1,073,332	938,467
Impuesto sobre la renta diferido	<u>854,606</u>	<u>3,557,605</u>
	<u>1,927,938</u>	<u>4,496,072</u>



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

13. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

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>507,866</u>	<u>445,457</u>
	<u>15,826,389</u>	<u>14,971,784</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>2,730,538</u>	<u>2,222,673</u>
Saldo al final del año	<u>15,826,389</u>	<u>14,971,784</u>

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>(16,446)</u>	<u>(10,110)</u>
Utilidad gravable según método tradicional	<u>4,293,329</u>	<u>3,753,868</u>
Impuesto sobre la renta corriente (25%)	<u>1,073,332</u>	<u>938,467</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
Consolidación del Balance General
31 de diciembre de 2017

12. Información Financiera Consolidada

La consolidación del balance general se detalla a continuación:

	Consolidado	Ajustes y Eliminaciones	Total	Los Castillos, Real State	Corporación Los Castillos, S.A.	Los Pueblos, S.A.	Los Andes, S.A.	Inversiones Europeas, S.A.	Chiriquí, S.A.	Vergara, S.A.	France Field, S.A.	Zanil Libre, S.A.	Dece de Octubre, S.A.	Villa Lucre, S.A.	San Antonio, S.A.
Activos no circulantes															
Propiedades de inversión	B/. 232,473,968	B/. (3,295,000)	B/. 232,473,968	B/. 3,295,000	B/. 20,135,319	B/. -	B/. 5,576,189	B/. 11,144,517	B/. 9,195,483	B/. 5,865,656	B/. 1,551,716	B/. 2,564,287	B/. 5,488,638	B/. 8,228,885	B/. 19,422,477
Inversiones en subsidiarias	-	-	3,295,000	-	-	-	-	81,757	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - otros	B/. 81,757	B/. (65,897,960)	B/. 65,979,717	B/. 65,871,079	-	B/. 26,881	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Adiantos o compra de activo	B/. 2,209,106	-	B/. 2,209,106	-	-	-	-	10,705	-	-	-	-	-	-	-
Otros activos	B/. 38,941	-	B/. 38,941	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos circulantes															
Efectivo	B/. 898,721	-	B/. 898,721	B/. 898,721	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósitos en fideicomiso	B/. 2,858,736	-	B/. 2,858,736	B/. 2,858,736	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - otros	B/. 13,841	-	B/. 13,841	-	-	B/. 64,427	B/. 10,105	B/. 55,514	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	B/. 4,084,891	B/. (1,136,724)	B/. 1,331,297	B/. 90,435	B/. 26,192	B/. 27,943	B/. 7,087	B/. 22,023	B/. 8,501	B/. 5,196	B/. 5,578	B/. 6,988	B/. 10,833	B/. 11,294	B/. 16,859
Gastos e impuestos pagados por anticipado	B/. 4,084,891	B/. (1,136,724)	B/. 5,221,615	B/. 3,856,912	B/. 26,192	B/. 92,370	B/. 17,192	B/. 77,537	B/. 8,501	B/. 5,196	B/. 5,578	B/. 6,988	B/. 10,833	B/. 11,294	B/. 16,859
Total de activos	B/. 238,888,663	B/. (70,329,684)	B/. 309,218,347	B/. 73,022,991	B/. 20,161,511	B/. 119,251	B/. 5,593,381	B/. 11,314,516,00	B/. 9,203,984	B/. 5,870,832	B/. 1,575,538	B/. 2,583,287	B/. 5,499,471	B/. 8,240,179	B/. 19,439,306
Patrimonio de los Accionistas y Pasivos															
Patrimonio															
Capital social	B/. 3,245,000	B/. (3,295,000)	B/. 6,540,000	B/. 3,245,000	B/. 2,500,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 500,000	B/. 65,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000
Utilidades no distribuidas	B/. 139,621,276	-	B/. 139,621,276	B/. 949,280	B/. 15,335,028	B/. 124,496	B/. 511,9454	B/. 10,131,036	B/. 7,300,341	B/. 4,767,242	B/. 896,064	B/. 1,326,322	B/. 3,303,738	B/. 4,795,674	B/. 14,667,330
Impuesto diferido	B/. (939,564)	-	B/. (939,564)	-	B/. (61,137)	B/. (15,032)	B/. (45,909)	B/. (76,633)	B/. (45,143)	B/. (14,524)	B/. (11,515)	B/. (14,783)	B/. (30,649)	B/. (19,507)	B/. (23,329)
Total de patrimonio de los accionistas	B/. 142,270,712	-	B/. 145,565,712	B/. 4,194,280	B/. 17,792,891	B/. 119,459	B/. 5,083,545	B/. 10,574,609	B/. 7,250,198	B/. 4,763,218	B/. 894,549	B/. 1,321,538	B/. 3,283,089	B/. 4,784,167	B/. 14,953,991
Pasivos															
Pasivos largo plazo															
Bonos por pagar a largo plazo, excluyendo porción circulante	B/. 63,065,163	B/. (963,888)	B/. 64,028,751	B/. 63,874,831	B/. 7,902	B/. -	B/. 2,141	B/. 4,260	B/. 3,197	B/. 1,861	B/. 1,639	B/. 2,215	B/. 4,085	B/. 4,642	B/. 5,319
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	B/. 13,826,389	B/. (65,897,960)	B/. 65,897,960	B/. 26,881	B/. 2,188,503	B/. -	B/. 416,158	B/. 1,204,619	B/. 927,827	B/. 553,455	B/. 567,238	B/. 677,429	B/. 1,815,082	B/. 2,918,467	B/. 2,730,683
Impuesto sobre la renta diferido	B/. 78,891,352	B/. (66,861,548)	B/. 145,753,100	B/. 63,901,712	B/. 2,335,925	B/. -	B/. 505,382	B/. 729,659	B/. 1,678,253	B/. 1,088,624	B/. 677,675	B/. 838,781	B/. 2,213,329	B/. 3,448,606	B/. 4,473,044
Pasivos circulantes															
Prestamos bancarios por pagar	B/. 12,734,876	-	B/. 12,734,876	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -
Porción circulante de bonos por pagar	B/. 4,732,849	B/. (173,130)	B/. 4,925,985	B/. 4,925,985	B/. 1,169	B/. -	B/. 503	B/. 3,497	B/. 479	B/. 232	B/. 824	B/. 1,028	B/. 246	B/. 329	B/. 2,679
Cuentas por pagar - otros	B/. 41,541	-	B/. 41,541	B/. 1,014	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. 20,000	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -
Adiantos recibidos de clientes	B/. 20,000	-	B/. 20,000	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -
Gastos e impuestos acumulados por pagar	B/. 17,726,599	B/. (173,130)	B/. 17,899,535	B/. 4,926,999	B/. 10,536	B/. (208)	B/. 3,751	B/. 6,737	B/. 5,054	B/. 788	B/. 2,480	B/. 1,940	B/. 3,053	B/. 6,872	B/. 9,592
Total de pasivos circulantes	B/. 17,726,599	B/. (173,130)	B/. 17,899,535	B/. 4,926,999	B/. 10,536	B/. (208)	B/. 4,254	B/. 10,234	B/. 5,533	B/. 20,990	B/. 3,314	B/. 2,968	B/. 3,053	B/. 7,406	B/. 12,271
Total de pasivos	B/. 96,617,951	B/. (67,034,684)	B/. 163,652,635	B/. 68,838,711	B/. 2,347,620	B/. 119,251	B/. 5,993,836	B/. 739,913	B/. 1,683,786	B/. 1,107,614	B/. 680,989	B/. 861,249	B/. 2,216,382	B/. 3,456,012	B/. 4,485,315
Total de patrimonio de los accionistas y pasivos	B/. 238,888,663	B/. (70,329,684)	B/. 309,218,347	B/. 73,022,991	B/. 20,161,511	B/. 119,251	B/. 5,593,381	B/. 11,314,516	B/. 9,203,984	B/. 5,870,832	B/. 1,575,538	B/. 2,583,287	B/. 5,499,471	B/. 8,240,179	B/. 19,439,306

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
Consolidación del Balance General
31 de diciembre de 2017

12. Información Financiera Consolidada

La consolidación del balance general se detalla a continuación:

Activos	Juan Diaz Properties, S.A.	Año de Panama Properties, S.A.	West Mall Properties, S.A.	Herrera Properties, S.A.	Chilibe Properties, S.A.	Mantanzas Properties, S.A.	Vista Alegre Properties, S.A.	Chererra Properties, S.A.	La Doña Properties, S.A.	Bankard Santiago Property, S.A.	Coronado Property, S.A.	Brisas Property, S.A.	Villa Zulia Property, S.A.	Agua dulce Property, S.A.	Peponome Property, S.A.	Subsidiarias Property, S.A.
Activos no circulantes																
Propiedades de inversión	B/. 10,822,453	B/. 10,351,334	B/. 11,062,322	B/. 4,528,903	B/. 26,704,059	B/. 8,526,124	B/. 269,162	B/. 13,066,919	B/. 9,465,673	B/. 8,272,337	B/. 8,595,455	B/. 8,310,285	B/. 10,862,458	B/. 5,476,455	B/. 7,001,862	B/. -
Inversiones en subsidiarias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - otras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Adiantos a compra de activo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros activos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,209,105
Activos circulantes																
Efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depositos en fideicomiso	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - otras	84,430	58,915	71,228	51,027	249,805	64,562	4,148	100,781	83,325	95,832	114,883	104,461	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	84,430	58,915	71,228	51,027	252,601	64,562	4,148	100,781	83,325	95,832	114,883	104,461	-	-	-	-
Gastos e impuestos pagados por anticipado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de activos	B/. 10,906,883	B/. 10,410,249	B/. 11,133,550	B/. 4,579,930	B/. 26,956,660	B/. 8,590,686	B/. 253,310	B/. 13,167,700	B/. 9,548,998	B/. 8,371,169	B/. 8,710,338	B/. 8,614,746	B/. 10,862,458	B/. 5,476,455	B/. 7,001,862	B/. 2,209,105
Patrimonio de los Accionistas y Pasivos																
Patrimonio																
Capital social	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000
Utilidades no distribuidas	6,883,156	7,065,484	6,894,222	2,550,748	14,575,946	4,710,385	90,170	7,751,115	5,177,917	2,755,344	3,112,540	2,731,462	3,113,804	1,460,515	1,296,093	(420)
Impuesto complementario	(45,028)	(31,992)	(18,555)	(24,882)	(57,408)	(17,637)	(709)	(19,532)	(14,265)	(3,613)	(2,988)	(1,689)	-	-	-	-
Total de patrimonio de los accionistas	6,848,128	7,043,492	6,886,108	2,536,566	14,538,538	4,702,748	99,461	7,741,583	5,173,652	2,759,731	3,119,552	2,739,773	3,123,804	1,470,515	1,306,093	(420)
Pasivos																
Pasivos largo plazo																
Bonos por pagar a largo plazo, excluyendo porción circulante	16,996	4,343	5,382	3,471	22,644	5,024	464	2,843	11,629	14,854	15,375	13,634	-	-	-	-
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	3,281,871	2,605,659	3,449,673	1,791,395	10,790,081	3,536,531	143,061	4,568,237	3,728,935	3,227,874	5,210,259	5,527,508	1,629,518	763,905	1,651,655	2,209,525
Impuesto sobre la renta diferido	757,940	749,647	783,875	243,463	1,661,006	522,593	10,291	848,700	573,765	328,529	341,726	808,764	347,196	162,896	143,095	-
Total de pasivos circulantes	4,098,807	3,357,649	4,238,930	2,038,329	12,383,731	3,884,148	153,816	5,419,780	4,364,447	5,601,257	5,867,360	5,889,966	1,976,714	926,801	1,794,750	2,209,525
Pasivos circulantes																
Previsiones bancarias por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Proveedores de bonos por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar - otras	516	601	1,506	299	22,535	489	33	701	501	630	615	915	-	-	-	-
Adiantos recibidos de clientes	1,432	8,507	6,946	4,936	21,856	3,301	-	5,636	10,408	9,551	22,811	24,093	1,940	1,139	4,143	-
Gastos e impuestos acumulados por pagar	1,948	9,108	8,452	5,253	44,391	3,790	33	6,337	10,999	10,181	23,426	25,008	5,761,940	3,079,139	3,901,019	-
Total de pasivos circulantes	4,058,755	3,366,757	4,247,882	2,043,564	12,428,122	3,887,938	153,849	5,426,117	4,375,346	5,611,438	5,890,786	5,834,974	7,728,654	4,085,540	5,095,769	2,209,525
Total de pasivos	B/. 10,906,883	B/. 10,410,249	B/. 11,133,550	B/. 4,579,930	B/. 26,956,660	B/. 8,590,686	B/. 253,310	B/. 13,167,700	B/. 9,548,998	B/. 8,371,169	B/. 8,710,338	B/. 8,614,746	B/. 10,862,458	B/. 5,476,455	B/. 7,001,862	B/. 2,209,105

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

12. Información Financiera Consolidada (Continuada)

La consolidación del estado de resultados se detalla a continuación:

	Consolidado	Ajustes y Eliminaciones	Total	Los Castillos Real State Inc.	Corporación Los Castillos, S. A.	Los Pueblos Properties, S. A.	Los Andes Properties S. A.	Inversiones Europanamericana, S. A.	Chiriquí Properties, S. A.	Vergara Properties, S. A.	France Field Properties, S. A.	Zona Libre Properties, S. A.	Doe de Octubre Properties, S. A.	Villa Lucre Properties, S. A.	San Antonio Properties, S. A.
Ingresos															
Aquileres	B/. 11,736,000	-	B/. 11,736,000	-	B/. 749,600	-	B/. 330,000	B/. 788,600	B/. 384,300	B/. 240,000	B/. 225,500	B/. 241,750	B/. 369,000	B/. 384,000	B/. 494,100
Gastos Generales y Administrativos															
Gastos de alquiler	246,427	-	246,427	-	13,360	-	9,802	136,515	10,727	-	51,816	35,128	-	-	-
Honorarios profesionales	297,091	-	297,091	100	145,838	100	1,976	10,894	12,685	9,982	7,670	7,938	10,057	9,942	11,816
Impuestos	447,010	-	447,010	300	10,541	300	3,178	6,427	3,729	589	11,868	14,618	32,900	28,063	4,217
Amortización	173,137	(173,137)	173,137	-	12,092	-	5,057	37,301	4,742	2,659	2,330	2,864	5,530	4,539	5,036
Seguros	205,952	-	205,952	-	4,175	480	2,784	20,356	2,802	2,666	7,752	10,102	2,498	5,385	23,661
Otros gastos	121,723	-	121,723	6	-	-	-	211,993	34,685	18,198	11,474	9,645	2,951	2,996	3,087
Total de gastos generales y administrativos	1,318,203	(173,137)	1,491,340	406	186,026	880	22,797	576,607	349,615	221,802	132,590	161,435	53,956	50,925	49,817
Utilidad (pérdida) en operaciones	10,417,797	173,137	10,244,660	(406)	563,574	(880)	307,203	2,119,387	919,538	899,747	(688,216)	(432,540)	794,372	(346,020)	(2,844,417)
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión	3,467,395	-	3,467,395	-	1,872,176	-	(189,520)	1,628,211	919,538	899,747	(688,216)	(432,540)	794,372	(346,020)	(2,844,417)
Otros ingresos	35,181	-	35,181	11,316	-	-	54,400	23,665	82,202	48,343	42,652	52,622	105,143	119,029	136,916
Costos financieros, neto	4,128,387	173,137	3,955,250	304	200,150	-	-	109,096	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	9,791,986	-	9,791,986	10,806	2,235,600	(880)	63,283	2,119,387	1,186,951	1,073,206	(598,278)	(323,727)	1,004,273	-131,974	-2,537,050
Impuesto sobre la renta	(1,073,332)	-	(1,073,332)	-	(55,652)	-	(51,884)	(77,169)	(58,240)	(35,132)	(15,253)	(18,320)	(35,644)	(40,984)	(50,905)
Impuesto sobre la renta diferido - Cambio Valor Razonable	(346,740)	-	(346,740)	-	(187,218)	-	18,952	(162,821)	(91,954)	(89,975)	68,822	43,254	(79,437)	34,602	284,442
Impuesto sobre la renta diferido - Depreciación	(507,860)	-	(507,860)	-	(378,074)	-	(11,317)	(45,625)	(8,613)	(8,232)	(7,232)	(8,884)	(16,831)	(12,527)	(25,937)
	(1,927,938)	-	(1,927,938)	-	(278,074)	-	(44,249)	(285,615)	(158,807)	(133,339)	46,337	16,050	(131,912)	(18,909)	207,660
Utilidad (pérdida) neta	B/. 7,864,048	-	B/. 7,864,048	B/. 10,806	B/. 1,957,526	B/. (880)	B/. 19,034	B/. 1,833,772	B/. 1,028,144	B/. 939,867	B/. (531,941)	B/. (307,677)	B/. 872,361	B/. -150,883	B/. -2,329,450

[Handwritten signature]

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

12. Información Financiera Consolidada (Continuación)

La consolidación del estado de resultados se detalla a continuación:

	Juan Diaz Properties, S. A.	Altos de Panama Properties, S. A.	West Mall Properties, S. A.	Herrera Properties, S. A.	Chilibre Properties, S. A.	Mañantas Properties, S. A.	Vista Alegre Properties, S. A.	Chorrera Properties, S. A.	La Doña Properties, S. A.	Boulevard Santiago Property, S. A.	Coronado Property, S. A.	Brisas Property, S. A.	Villa Zaita Property, S. A.	Ayudulce Property, S. A.	Penonome Property, S. A.	Sabanitas Property, S. A.
Ingresos																
Alquileres	B/ 660,750	B/ 310,300	B/ 508,200	B/ 375,500	B/ 1,545,600	B/ 438,500	B/ 26,550	B/ 736,200	B/ 634,300	B/ 602,200	B/ 705,600	B/ 649,800	B/ 55,400	B/ 36,500	B/ 45,750	B/ -
Gastos Generales y Administrativos																
Gastos de alquiler	-	10,007	10,197	8,469	17,427	10,507	7,418	10,587	91	9,607	10,452	9,295	22,877	-	-	-
Honorarios profesionales	9,882	12,763	4,399	3,000	20,478	12,974	2,684	14,155	5,922	300	13,692	20,041	3,353	30,803	16,783	-
Impuestos	80,348	6,614	7,134	5,741	26,053	6,659	466	14,158	11,741	14,990	12,613	11,393	-	599	1,068	300
Amortización	8,742	6,054	13,982	2,985	24,408	4,988	301	7,428	3,098	6,080	6,995	9,475	-	-	-	-
Seguros	5,042	6,054	13,982	2,985	24,408	4,988	301	7,428	3,098	6,080	6,995	9,475	-	-	-	-
Otros gastos	6,945	6,185	6,482	3,919	7,712	6,313	2,525	2,753	2,697	2,754	2,372	2,372	3,221	-	-	120
Total de gastos generales y administrativos	110,959	41,623	42,194	23,414	96,078	41,401	13,394	49,061	36,160	33,731	46,124	52,576	32,221	31,562	17,851	420
Utilidad (pérdida) en operaciones	\$49,791	468,677	466,006	352,086	1,447,522	397,099	13,156	687,139	598,140	568,469	659,476	597,224	52,084	5,138	27,899	(420)
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión	(1,656,257)	622,017	(552,471)	(512,216)	(5,557,327)	1,717,542	2,696	2,072,537	939,537	(454,783)	504,370	(1,803,450)	3,471,960	1,628,955	1,430,954	-
Otros Ingresos																
Costos Financieros, neto	196,767	146,927	171,953	121,872	588,926	160,338	10,213	308,964	256,119	327,157	358,274	317,715	13,496	9,131	16,540	-
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	-1,303,233	943,767	-258,418	-282,003	-4,698,731	1,954,303	5,639	2,450,712	1,281,558	-213,471	805,572	(1,523,941)	3,461,780	1,624,962	1,442,313	(420)
Impuesto sobre la renta	(57,122)	(63,460)	(47,491)	(46,311)	(136,367)	(39,938)	(270)	(68,452)	(60,296)	(29,176)	(46,042)	(36,669)	-	-	(2,825)	-
Impuesto sobre la renta diferido - Cambio Valor Razonable	165,626	(2,202)	55,247	51,222	555,733	(171,754)	(1,030)	(207,254)	(93,954)	45,478	(50,437)	180,345	(347,196)	(62,896)	(143,095)	-
Impuesto sobre la renta diferido - Depreciación	(31,134)	(16,972)	(25,508)	(11,242)	(78,282)	(18,428)	(1,300)	(26,092)	(25,210)	(31,152)	(29,258)	(33,151)	-	-	-	-
	77,370	(142,639)	(17,752)	(6,331)	341,084	(290,120)	(1,300)	(301,298)	(179,460)	(14,850)	(125,737)	110,525	(347,196)	(62,896)	(143,920)	-
Utilidad (pérdida) neta	B/ -1,325,863	B/ 801,128	B/ -276,170	B/ -288,334	B/ -4,357,647	B/ 1,724,183	B/ 4,339	B/ 2,148,914	B/ 1,102,098	B/ -228,521	B/ 679,835	B/ (1,413,416)	B/ 3,114,584	B/ 1,462,066	B/ 1,296,393	B/ (420)

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

12. Información Financiera Consolidada (Continuación)

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

	Consolidado	Ajustes y Eliminaciones	Total	Los Castillos Real Estate, Inc.	Corporación Los Castillos, S. A.	Los Pechos Properties, S. A.	Los Andes Properties, S. A.	Inversiones Europanamericana, S. A.	Chiriquí Properties S. A.	Veraguas Properties S. A.	France Field Properties S. A.	Zona Libre Properties S. A.	Doce de Octubre Properties S. A.	Villa Lucre Properties S. A.	San Antonio Properties S. A.
Capital en acciones, al inicio y al final del año	B/ 10,000	B/ -	B/ 10,000	B/ 10,000	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -
Capital adicional pagado, al inicio y al final del año	3,235,000	(3,295,000)	6,530,000	3,235,000	2,500,000	10,000	10,000	500,000	65,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Capital social al 31 de diciembre de 2017	3,245,000	(3,295,000)	6,540,000	3,245,000	2,500,000	10,000	10,000	500,000	65,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades no distribuidas al 31 de diciembre de 2016	131,757,228	-	131,757,228	938,474	13,397,502	125,376	5,100,420	8,317,264	6,472,197	3,827,675	1,448,005	1,833,999	2,431,377	4,944,557	17,296,770
Utilidad neta del periodo	7,864,048	-	7,864,048	10,806	1,957,526	(880)	19,034	1,833,772	1,028,144	929,867	(551,941)	(307,677)	872,361	(150,883)	(2,329,430)
Utilidades no distribuidas al 31 de diciembre de 2017	139,621,276	-	139,621,276	949,280	15,355,028	124,496	\$1,119,454	10,151,036	7,500,341	4,767,542	896,064	1,526,322	3,303,738	4,793,674	14,967,320
Impuesto complementario al 31 de diciembre de 2016	(483,568)	-	(483,568)	-	(55,478)	(15,037)	(40,058)	(67,639)	(38,644)	(10,135)	(9,849)	(12,688)	(26,622)	(15,316)	(18,250)
Pagos declarados en el 2017	(111,996)	-	(111,996)	-	(5,659)	-	(5,850)	(8,794)	(6,498)	(4,189)	(1,667)	(2,096)	(4,027)	(4,190)	(5,078)
Impuesto complementario al 31 de diciembre de 2017	(595,564)	-	(595,564)	-	(61,137)	(15,037)	(45,908)	(76,433)	(45,142)	(14,324)	(11,516)	(14,784)	(30,649)	(19,506)	(23,338)
Total de patrimonio	B/ 142,270,712	B/ (3,295,000)	B/ 145,565,712	B/ 4,194,280	B/ 17,293,891	B/ 119,459	B/ 5,083,546	B/ 10,574,603	B/ 7,520,199	B/ 4,763,218	B/ 894,548	B/ 1,521,538	B/ 3,283,089	B/ 4,784,168	B/ 14,953,992

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
 Notas a los Estados Financieros Consolidados
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

12. Información Financiera Consolidada (Continuación)

La consolidación del estado de cambios en el patrimonio de las acciones

Capital en acciones, al inicio y al final del año	Capital adicional pagado, al inicio y al final del año	Capital social al 31 de diciembre de 2017	Juan Diaz Properties, S.A.	Altos de Panama, S.A.	West Mall Properties, S.A.	Herrera Properties, S.A.	Chibire Properties, S.A.	Manantitas Properties, S.A.	Vista Alegre Properties, S.A.	Chorrera Properties, S.A.	La Doña Properties, S.A.	Boulevard Santiago Property, S.A.	Coronado Property, S.A.	Brisas Property, S.A.	Villa Zaira Property, S.A.	Agudate Property, S.A.	Penonome Property, S.A.	Subantitas Property, S.A.
10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
8,109,019	6,264,356	7,170,892	2,839,082	18,933,593	2,986,202	85,831	5,602,201	4,075,819	2,981,665	2,432,705	4,144,878	3,114,584	1,462,066	1,400,515	1,296,393	(300)	(420)	(300)
(1,225,863)	801,128	(276,170)	(288,341)	(4,357,647)	1,724,183	4,339	2,148,914	1,102,098	(1,413,416)	679,835	(1,413,416)	(228,321)	679,835	(1,413,416)	3,114,584	(1,551)	1,296,393	(420)
6,883,156	7,065,484	6,894,722	2,550,748	14,575,946	4,710,385	90,170	7,751,115	5,177,917	2,753,344	3,112,540	2,731,462	2,753,344	3,112,540	2,731,462	3,113,804	1,400,515	1,296,093	(420)
(37,307)	(25,250)	(13,642)	(19,169)	(43,220)	(13,257)	(603)	(11,782)	(8,114)	(1,508)	(2,987)	(1,508)	(2,106)	(2,987)	(1,689)	-	-	-	-
(7,722)	(6,742)	(4,913)	(5,213)	(14,188)	(4,380)	(106)	(7,751)	(6,151)	(2,106)	(7,751)	(6,151)	(2,106)	(2,987)	(1,689)	-	-	-	-
(43,029)	(31,992)	(18,533)	(24,382)	(37,408)	(17,637)	(709)	(19,533)	(14,265)	(3,614)	(19,533)	(14,265)	(3,614)	(2,987)	(1,689)	-	-	-	-
6,848,127	7,043,492	6,886,167	2,536,366	14,528,538	4,702,748	99,461	7,741,382	5,173,652	2,759,730	3,119,553	2,739,773	2,759,730	3,119,553	2,739,773	3,123,804	1,470,515	1,306,093	(420)

[Handwritten signatures and initials]