

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

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

Trimestre terminado al 31 de marzo 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, Resolución No. CNV-429-11 de 13 de diciembre 2011 y Resolución No. SMV-585-14 de 25 de noviembre 2014).

NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR: Teléfono 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\$ | 31/03/17 | 31/12/16 |
|--------------------|----------|----------|
| Efectivo | 4,075.4 | 5,879.8 |
| Capital de Trabajo | 5,128.4 | 6,017.7 |
| Razón Corriente | 2.01 | 2.25 |

En el trimestre terminado el 31 de marzo de 2017, la liquidez de **Los Castillos Real Estate, Inc. y subsidiarias** disminuyo, principalmente debido a la disminución de los pasivos circulantes producto de los abonos mensuales hechos a las emisiones de bonos corporativos.

B. Recursos de Capital

| Miles de US\$ | 31/03/17 | 31/12/16 |
|---------------------------------------|-----------|-----------|
| Deuda Bancaria o Bonos por Pagar | 71,034.9 | 72,314.0 |
| Patrimonio | 135,939.5 | 135,628.1 |
| Total de Recursos de Capital | 206,974.4 | 207,942.1 |
| Apalancamiento (Pasivos / Patrimonio) | 0.52 | 0.53 |

En el trimestre terminado el 31 de marzo de 2017, el patrimonio de **Los Castillos Real Estate, Inc.** aumento en US\$ 311.4 mil, producto de la utilidad neta del periodo.

El nivel de apalancamiento disminuyo levemente debido a los abonos mensuales hechos a las emisiones públicas de bonos corporativos y aumento en el patrimonio.

C. Resultados de las Operaciones

| Miles de US\$ | 31/03/17 | 31/12/16 |
|---|----------|----------|
| Total de Ingresos por Alquiler | 2,876.0 | 2,862.4 |
| Gastos Generales y Administrativos | 273.2 | 408.8 |
| Costos Financieros | 864.9 | 1,155.1 |
| Cambio Valor Propiedad de Inversión | 0.0 | 31,029.9 |
| Utilidad en Operaciones | 2,602.8 | 2,453.6 |
| Utilidad Neta | 1,311.4 | 28,912.7 |
| Area Arrendada Aproximada | 107,471 | 107,471 |
| Porcentaje de Ocupación | 100% | 100% |
| Arrendamiento Promedio por Metro Cuadrado | 26.8 | 26.6 |

En el trimestre terminado el 31 de marzo de 2017, **Los Castillos Real Estate, Inc.** generó una utilidad neta de US\$ 1,311.4 mil. Los niveles de ingresos por alquiler se mantienen con un (100%) de ocupación.

D. Perspectivas

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



II. HECHOS O CAMBIOS DE IMPORTANCIA

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., pueda modificar las condiciones del contrato de arrendamiento en cuanto a plazo, canon de arrendamiento o penalidades de acuerdo a

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

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

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

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

Los 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 II. 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.

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 | |

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 31/03/2017 | TRIMESTRE ANTERIOR 31/12/2016 | TRIMESTRE ANTERIOR 30/09/2016 | TRIMESTRE ANTERIOR 30/06/2016 |
|---------------------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Ingresos Totales | 2,875,950 | 2,862,350 | 2,564,275 | 2,484,875 |
| Gastos Generales y Administrativos | 273,170 | 408,752 | 211,222 | 239,645 |
| Utilidad en Operaciones | 2,602,780 | 2,453,598 | 2,353,053 | 2,245,230 |
| Cambio Valor Propiedades de Inversión | - | 31,029,898 | - | - |
| Costos Financieros | 864,932 | 1,155,130 | 922,653 | 909,869 |
| Utilidad Neta | 1,311,428 | 28,912,735 | 1,074,702 | 1,009,705 |
| Acciones Emitidas y en Circulación | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |

| BALANCE GENERAL | TRIMESTRE QUE REPORTA 31/03/2017 | TRIMESTRE ANTERIOR 31/12/2016 | TRIMESTRE ANTERIOR 30/09/2016 | TRIMESTRE ANTERIOR 30/06/2016 |
|---------------------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Activos Circulantes | 10,192,009 | 10,818,521 | 7,772,674 | 9,405,495 |
| Propiedades de Inversión | 212,197,668 | 212,197,668 | 176,223,451 | 169,851,260 |
| Total de Activos | 222,552,758 | 223,192,398 | 184,185,000 | 179,460,547 |
| Pasivos Circulantes | 5,063,571 | 4,800,780 | 8,808,004 | 4,197,684 |
| Pasivos a Largo Plazo | 81,549,659 | 82,763,518 | 68,744,058 | 69,704,627 |
| Capital Social | 3,245,000 | 3,245,000 | 3,245,000 | 3,245,000 |
| Utilidades Retenidas | 132,694,528 | 132,383,100 | 103,387,938 | 102,313,236 |
| Total de Patrimonio | 135,939,528 | 135,628,100 | 106,632,938 | 105,558,236 |
| RAZONES FINANCIERAS: | | | | |
| Deuda Bancaria o Bonos / Patrimonio | 0.52 | 0.53 | 0.61 | 0.59 |
| Capital de Trabajo | 5,128,438 | 6,017,741 | (1,035,330) | 5,207,811 |
| Razón Corriente | 2.01 | 2.25 | 0.88 | 2.24 |
| Utilidad Operativa/Gastos financieros | 3.01 | 2.12 | 2.55 | 2.47 |



**III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS**

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. VER ADJUNTO

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

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



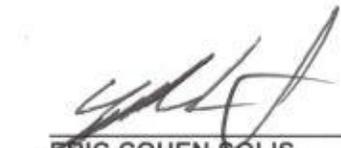
**V PARTE
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

Presente la certificación del fiduciario en la cual consten los bienes que constituyen el patrimonio 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 HASTA US\$25,000,000.00**

BG TRUST, INC. en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por LOS CASTILLOS REAL ESTATE INC., para garantizar la emisión pública de bonos corporativos por un valor nominal total de hasta Veinticinco Millones de Dólares (US\$25,000,000.00) emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en una sola serie, 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, por este medio CERTIFICA que al 31 de marzo de 2017, los bienes y derechos que formaban parte del mencionado Fideicomiso eran los siguientes:

1. Los dineros depositados en las siguientes cuentas fiduciarias, establecidas en Banco General, S.A.:

| Tipo de Cuenta | Nombre de la Cuenta | Saldo al 31 Mar.17 |
|----------------|-------------------------|--------------------|
| Ahorro | Cuenta de Concentración | \$ 1,072,233.00 |
| Ahorro | Cuenta de Reserva | \$ 610,198.51 |

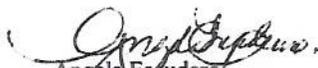
2. Primera Hipoteca y Anticresis por la suma de hasta US\$25,000,000.00 sobre las Fincas que se detallan a continuación, los cuales tienen un valor de mercado total de US\$80,625,000.00, de acuerdo con avalúos presentados por el Emisor:

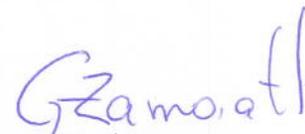
| Finca No. | Propietario | Ubicación | Valor de Demanda Comercial | Avalador | Fecha |
|------------------|-------------------------------------|--|----------------------------|--------------|------------|
| 35029 a la 35034 | Corporación Los Castillos, S.A. | El Dorado, Panamá | \$18,500,000.00 | AIR | 13 Dic. 16 |
| 57048 a la 57063 | Los Andes Properties, S.A. | CC Los Andes, Panamá | \$6,750,000.00 | AIR | 05 Dic. 16 |
| 11,392 | France Fields Properties, S.A. | Galera Zona Libre Colón | \$2,000,000.00 | Panamericana | 17 Dic. 16 |
| 22995 | Inversiones Europanamericanas, S.A. | Galera Zona Libre Colón | \$9,250,000.00 | AIR | 06 Dic. 16 |
| 28284 | Doce de Octubre Properties, S.A. | CC Plaza La Hispanidad 12 de Octubre, Panamá | \$4,750,000.00 | AIR | 13 Dic. 16 |
| 71356 | Veraguas Properties, S.A. | CC Plaza Banconal Santiago, Veraguas | \$5,000,000.00 | AIR | 21 Dic. 16 |
| 71609 | Chiriqui Properties, S.A. | CC Plaza El Terronal, David, Chiriqui | \$8,275,000.00 | AIR | 06 Dic. 16 |
| 90974 | Villa Lucre Properties, S.A. | CC Plaza Villa Lucre, Panamá | \$8,000,000.00 | Panamericana | 20 Dic. 16 |
| 11571 | Zona Libre Properties, S.A. | Galera Zona Libre Colón | \$2,500,000.00 | Panamericana | 17 Dic. 16 |
| 90972 y 90973 | San Antonio Properties, S.A. | Albrook Mall, Panamá | \$20,000,000.00 | Panamericana | 14 Dic. 16 |
| | | | \$85,025,000.00 | | |

El Prospecto Informativo de la emisión establece que el valor de mercado de las Fincas no podrá ser inferior a 125% del monto emitido y en circulación de los Bonos, cuyo saldo es de US\$12,644,330.46, resultando una cobertura de 672.44%.

3. Cesión a favor del Fiduciario de las pólizas de seguro sobre las fincas hipotecadas, que cubre al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de reposición de las mejoras construidas.
4. Cesión de los pagos mensuales que efectúan los arrendatarios de las Fincas hipotecadas en concepto de alquiler.

BG Trust, Inc. a título fiduciario


Angela Escudero
Firma Autorizada


Gabriela Zamora
Firma Autorizada

Panamá 17 de Abril de 2017

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 de la emisión pública de bonos corporativos por **US\$23,000,000.00** realizada por **LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.**, certifica al 31 de Marzo de 2017, la siguiente información a saber:

- I. El total del Patrimonio administrado del Fideicomiso asciende a la suma de US\$64,040,609.48; de los cuales la suma de US\$1,240,609.48 se encuentra registrada en los activos del fideicomiso y la suma de US\$62,800,000.00 están conformados por bienes hipotecados al fideicomiso.
- II. El desglose de la composición de los bienes Fideicomitados es el siguiente;
 1. Cuentas bancarias y bienes hipotecados al fideicomiso:

| Tipo de Garantía | No. Operación | Monto a la fecha | Descripción | Avaluadora | Fecha de del Avalúo |
|-------------------|----------------|----------------------|--|------------------|---------------------|
| Cuenta de Ahorros | 50-333-00516-2 | 720,351.67 | Concetración / pago de cap e intereses | | |
| Cuenta de Ahorros | 50-333-00515-6 | 520,257.81 | Reserva/aporte tres meses pago de cap e int. | | |
| Hipotecas | 324955 | 10,000,000.00 | Hipoteca sobre Bienes Inmuebles | A.I.R Avalúos | 09-dic-16 |
| Hipotecas | 41054-41095 | 10,750,000.00 | Hipoteca sobre Bienes Inmuebles | Panamerica na de | 27-dic-16 |
| Hipotecas | 44243 | 4,800,000.00 | Hipoteca sobre Bienes Inmuebles | Panamerica na de | 22-dic-16 |
| Hipotecas | 33387 | 18,000,000.00 | Hipoteca sobre Bienes Inmuebles | Panamerica na de | 27-dic-16 |
| Hipotecas | 374125 | 7,250,000.00 | Hipoteca sobre Bienes Inmuebles | A.I.R Avalúos | 05-dic-16 |
| Hipotecas | 382971 | 12,000,000.00 | Hipoteca sobre Bienes Inmuebles | Panamerica na de | 27-dic-16 |
| *** | | 64,040,609.48 | | | |




2. Otras garantías:

- Cesión de los cánones de arrendamiento celebrado sobre las fincas hipotecadas al Fideicomiso de propiedad de los Garantes: 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.
- Fianzas solidarias de 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., a favor de los Tenedores Registrados de los Bonos hasta por un monto de **US\$23,000,000.00**.

- III. El detalle del título emitido correspondiente a estos bonos es Bonos Corporativos, y el monto autorizado para esta emisión asciende a la suma de US\$23,000,000.00.
- IV. Esta emisión de bonos corporativos está aprobada mediante la Resolución (es) de registro y autorización para oferta pública CNV No. 429-11 de 13 de diciembre de 2011.
- V. El patrimonio administrado por el fiduciario, que se detalle en la sección I y II que garantizan esta emisión de Bonos, cubre las series A y B.
- VI. La cobertura que se detalla en el Prospecto Informativo es del 125%, y la que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación, es de 360%.

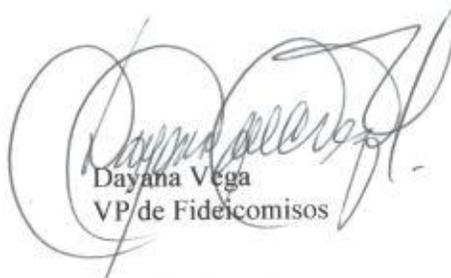
Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.



Yuriko Uno
Gerente Sr. de Operaciones Fiduciarias



Dayana Vega
VP de Fideicomisos

OK

**BGT**BG Trust,
Inc.

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

BG TRUST, INC. en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por LOS CASTILLOS REAL ESTATE INC., para garantizar la Series B, C, D, E, F, G, H e I (Senior) de la emisión pública de bonos corporativos por un valor nominal total de hasta Setenta Millones de Dólares (US\$70,000,000.00) emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, divididos hasta nueve (9) Series, la Serie A (Subordinada) no garantizada, 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), autorizada mediante Resolución SMV No.585.14 del 25 de noviembre de 2014, por este medio CERTIFICA que al **31 de marzo de 2017**, los bienes y derechos que formaban parte del mencionado Fideicomiso eran los siguientes:

1. Los dineros depositados en las siguientes cuentas fiduciarias establecidas en Banco General, S.A.:

| Tipo de Cuenta | Nombre de la Cuenta | Saldo al 31-Mar-17 |
|----------------|------------------------------|--------------------|
| Ahorro | Reserva de Servicio de Deuda | \$ 836,232.76 |
| Ahorro | Concentración | \$ 229,910.52 |

Primera Hipoteca y Anticresis por la suma de hasta US\$37,400,000.00 a favor del Fiduciario sobre las Fincas que se detallan a continuación, constituidas mediante en la Escritura Pública No.14,845 del 18 de noviembre de 2014, inscrita en el Registro Público bajo la entrada No.92074340/2014, Escritura Pública No.1,219 del 28 de enero de 2016, inscrita en el Registro Público bajo la entrada No.43728/2016 y Escritura Pública No.16,147 del 12 de diciembre de 2016, inscrita en el Registro Público bajo la entrada No.545217/2016:

| | Finca No. | Ubicación | Fecha de Avalúo | Avalúo | Valor de Mercado |
|-----------------------------------|-----------------|--|-----------------|-------------------------------|---------------------|
| La Doña Properties, S.A. | 413566 a 413570 | CC La Nueva Doña, Panamá | 05-dic-16 | A.I.R Avalúos | \$8,500,000.00 |
| Chorrera Properties, S.A. | 446,686 | CC Boulevard Costa Verde, Panamá Oeste | 28-dic-16 | Panamericana de Avalúos, S.A. | \$10,500,000.00 |
| Vista Alegre Properties, S.A. | 382,984 | CC Westland Mall, Panamá Oeste | 27-dic-16 | Panamericana de Avalúos, S.A. | \$250,000.00 |
| Boulevard Santiago Property, S.A. | 473,575 | CC Boulevard Santiago, Veraguas | 17-dic-16 | Panamericana de Avalúos, S.A. | \$8,250,000.00 |
| Chilibre Properties, S.A. | 30,153,602 | Centro Logístico de Distribución | 27-dic-16 | Panamericana de Avalúos, S.A. | \$12,000,000.00 |
| Coronado Property, S.A. | 30,179,053 | PH Terrazas de Coronado | 11-ago-16 | A.I.R Avalúos | \$9,150,000.00 |
| Brisas Property, S.A. | 30,181,703 | CC Signature Plaza | 11-oct-16 | A.I.R Avalúos | \$10,500,000.00 |
| Total Valor Fincas | | | | | \$59,150,000 |
| Cobertura de Garantías | | | | | 174.74% |

El Prospecto Informativo establece que el valor de mercado de las Fincas hipotecadas representará en todo momento al menos 125% del saldo insoluto a capital de las Series Senior de los Bonos emitidos y en circulación. Al **31 de marzo de 2017**, sólo se ha emitido las Series Senior B, C y D, cuyo saldo es de US\$33,850,170.66, por lo que la cobertura es de **174.74%**.

2. Cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de cánones de arrendamiento provenientes de los contratos de arrendamiento celebrados sobre las Fincas hipotecadas.
3. El endoso de las pólizas de seguro sobre las mejoras sobre las Fincas hipotecadas, las cuales deberán cubrir en todo momento un mínimo del cien por ciento (100%) del valor de las mejoras de dichas propiedades.

BG Trust, Inc. a título fiduciario


Angela Escudero
Firma Autorizada




Gabriela Zamora
Firma Autorizada

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

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

31 de marzo de 2017

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned below the date.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Índice para los Estados Financieros 31 de marzo de 2017

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 marzo 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 tres (3) 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 marzo de 2017, y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el periodo de tres (3) meses terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Panamá, 29 de mayo de 2017


Eric T. Cohen S.
Director/ Tesorero


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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Índice para los Estados Financieros 31 de marzo de 2017

| | Páginas |
|--|---------|
| Informe de los Estados Financieros | 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 - 35 |



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Situación Financiera 31 de marzo de 2017

(Cifras en balboas)

| | 2017 | 2016 |
|---|-------------|-------------|
| Activos | | |
| Activos no circulantes | | |
| Propiedades de inversión (Nota 6) | 212,197,668 | 212,197,668 |
| Cuentas por cobrar - otras (Nota 7) | 124,140 | 137,268 |
| Adelanto a compra de activo | 5,778,399 | 4,519,285 |
| Otros activos | 38,941 | 38,941 |
| Total de activos no circulantes | 218,139,148 | 216,893,162 |
| Activos circulantes | | |
| Efectivo | 85,750 | 2,725,710 |
| Depósitos en fideicomiso (Nota 8) | 3,989,664 | 3,154,065 |
| Cuentas por cobrar - otras (Nota 7) | 124,313 | 125,332 |
| Gastos e impuestos pagados por anticipado | 213,883 | 294,129 |
| Total de activos circulantes | 4,413,610 | 6,299,236 |
| Total de activos | 222,552,758 | 223,192,398 |
| Patrimonio y Pasivos | | |
| Patrimonio | | |
| Capital social (Nota 9) | 3,245,000 | 3,245,000 |
| Utilidades no distribuidas | 133,178,096 | 132,866,668 |
| Impuesto complementario | (483,568) | (483,568) |
| Total de patrimonio | 135,939,528 | 135,628,100 |
| Pasivos | | |
| Pasivos no circulantes | | |
| Bonos por pagar a largo plazo, excluyendo porción circulante (Nota 8) | 66,466,512 | 67,791,734 |
| Impuesto sobre la renta diferido (Nota 12) | 15,083,147 | 14,971,784 |
| Total de pasivos no circulantes | 81,549,659 | 82,763,518 |
| Pasivos circulantes | | |
| Porción circulante de bonos por pagar (Nota 8) | 4,568,344 | 4,522,274 |
| Cuentas por pagar - otras | 35,463 | 91,842 |
| Adelantos recibidos de clientes | 20,000 | 20,000 |
| Gastos e impuestos acumulados por pagar | 439,764 | 166,664 |
| Total de pasivos circulantes | 5,063,571 | 4,800,780 |
| Total de pasivos | 86,613,230 | 87,564,298 |
| Total de patrimonio y pasivos | 222,552,758 | 223,192,398 |

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 marzo de 2017 (Cifras en balboas)

| | 2017 | 2016 |
|--|------------------|------------------|
| Ingresos | | |
| Alquileres (Nota 5) | <u>2,875,950</u> | <u>2,468,175</u> |
| Gastos Generales y Administrativos | | |
| Gastos de alquiler (Nota 11) | (55,956) | (55,865) |
| Honorarios profesionales | (38,631) | (48,007) |
| Impuestos | (109,581) | (52,579) |
| Seguros | (50,415) | (45,916) |
| Otros gastos | <u>(18,587)</u> | <u>(23,250)</u> |
| Total de gastos generales y administrativos | <u>(273,170)</u> | <u>(225,617)</u> |
| Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión (Nota 6) | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Utilidad en operaciones | 2,602,780 | 2,242,558 |
| Otros ingresos | 9,457 | 12,166 |
| Costos financieros (Nota 11) | <u>(864,932)</u> | <u>(803,172)</u> |
| Utilidad antes del impuesto sobre la renta | 1,747,305 | 1,451,552 |
| Impuesto sobre la renta (Nota 12) | <u>(435,877)</u> | <u>(362,196)</u> |
| Utilidad neta | <u>1,311,428</u> | <u>1,089,356</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 marzo de 2017

(Cifras en balboas)

| | Capital en Acciones | Utilidades no Distribuidas | Impuesto Comple mentario | 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 | - | 1,311,428 | | 1,311,428 |
| Transacciones con accionistas: | | | | |
| Adelanto a dividendos | - | (1,000,000) | - | (1,000,000) |
| Saldo al 31 de marzo de 2017 | <u>B/. 3,245,000</u> | <u>B/. 133,178,096</u> | <u>B/. (483,568)</u> | <u>B/. 135,939,528</u> |

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo Por el año terminado el 31 de marzo de 2017 (Cifras en balboas)

| | 2017 | 2016 |
|---|--------------------|---------------------|
| Flujos de efectivo de las actividades de operación | | |
| Utilidad antes del impuesto sobre la renta | 1,747,305 | 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 | - | (31,121,483) |
| Costos financieros | 864,932 | 3,790,824 |
| Cambios netos en activos y pasivos de operación: | | |
| Cuentas por cobrar - otras | 14,147 | 43,788 |
| Gastos e impuestos pagados por anticipado | 80,246 | (158,894) |
| Gastos e impuestos acumulados por pagar | 64,753 | (63,307) |
| Cuentas por pagar - otras | (56,379) | 66,352 |
| Impuesto sobre la renta pagado | (116,167) | (951,462) |
| Intereses pagados | (864,743) | (3,731,330) |
| | <u>1,734,094</u> | <u>4,539,485</u> |
| Flujos de efectivo de las actividades de inversión | | |
| Adquisición de propiedades de inversión | - | (11,224,925) |
| Adelantos a compra de activo y construcción en proceso | (1,259,114) | (773,596) |
| | <u>(1,259,114)</u> | <u>(11,998,521)</u> |
| Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento | | |
| Pago de préstamos | - | (4,881,844) |
| Producto de la emisión de bonos | - | 19,000,000 |
| Amortización de bonos por pagar | (1,279,152) | (4,046,641) |
| Adelanto a dividendos | (1,000,000) | - |
| Cargos financieros | (189) | (59,495) |
| Pago de impuesto complementario | - | (109,967) |
| | <u>(2,279,341)</u> | <u>9,902,053</u> |
| Aumento (disminución) neto en el efectivo y depósitos en fideicomiso | (1,804,361) | 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>4,075,414</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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de marzo 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 |

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 29 de mayo de 2017.



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de marzo 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 2016:

- 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 marzo 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 2016 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 períodos anuales que inician en, o después del 1 de enero de 2018, siendo permitida la adopción anticipada.
- NIIF 16 - Arrendamientos. La IASB emitido en enero de 2016, 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 marzo 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 marzo 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 marzo 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 marzo 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 marzo 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 marzo 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 | 8,316,224 | 42,538,282 | 49,831,563 |
| Cuentas por pagar – otras | 35,463 | | |
| 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 marzo 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 | 71,034,856 | 72,314,008 |
| Menos: Efectivo y depósitos en fideicomiso | <u>(4,075,414)</u> | <u>(5,879,775)</u> |
| Deuda neta | 66,959,442 | 66,434,233 |
| Total de patrimonio | <u>135,939,528</u> | <u>135,628,100</u> |
| Total de pasivo y capital | <u>202,898,970</u> | <u>202,062,333</u> |
| Índice de apalancamiento | <u>33 %</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 marzo 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>1,881,704</u> | <u>5,470,771</u> |
| Ingreso por Alquileres | | |
| Otras compañías relacionadas | <u>2,815,950</u> | <u>2,408,175</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 | - | 11,224,925 |
| Cambio en el valor razonable | <u>-</u> | <u>31,121,483</u> |
| | <u>212,197,668</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 marzo 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/.365 por mts² y B/.3,650 por mts².

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

Enfoque de Costo

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

Enfoque de Renta

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

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



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de marzo 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 marzo de 2017, ascendió a B/.109,581 (2016: B/.52,579).

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 | 173,921 | 185,273 |
| Otras | <u>74,532</u> | <u>77,327</u> |
| | <u>248,453</u> | <u>262,600</u> |



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de marzo 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 | 49,781 | 48,005 |
| Otras | <u>74,532</u> | <u>77,327</u> |
| | <u>124,313</u> | <u>125,332</u> |
| No Circulante | | |
| Administración Zona Libre de Colón | <u>124,140</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/.124,140 (2016: B/.137,268) y cuyas fechas de vencimiento se presentan a continuación:

| | 2017 | 2016 |
|------------------|----------------|----------------|
| Entre 1 y 2 años | 57,568 | 86,446 |
| Entre 2 y 5 años | <u>66,572</u> | <u>50,822</u> |
| | <u>124,140</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 marzo 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> | | |
| <u>Emisión Pública de Bonos Corporativos</u> | | |
| 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. | 12,575,466 | 12,993,719 |
| <u>Emisión Pública de Bonos Corporativos</u> | | |
| Oferta pública de bonos corporativos, serie "A" por un valor nominal de hasta B/.10,500,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Los bonos fueron ofrecidos a partir del 22 de diciembre de 2011 y su vencimiento será el 22 de diciembre de 2026. Los bonos devengan intereses a una tasa de interés de LIBOR 3 meses + 3% anual revisable trimestralmente, mínimo 4.25% anual. El pago a capital de los bonos se realiza mensualmente en base a una tabla de amortización establecida en el prospecto informativo. Los bonos están garantizados por un fideicomiso de garantía con Global Financial Funds, a favor de los tenedores registrados de los bonos. El saldo de los bonos se presenta neto de los costos de la emisión. | <u>7,760,465</u> | <u>7,913,412</u> |
| Pasan... | <u>20,335,931</u> | <u>20,907,131</u> |

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de marzo de 2017

(Cifras en balboas)

8. Bonos por Pagar (Continuación)

| | 2017 | 2016 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vienen... | <u>20,335,931</u> | <u>20,907,131</u> |
| <i>Emisión Pública de Bonos Corporativos</i> <i>(continuación)</i> | | |
| <p>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.</p> | | |
| | 9,609,177 | 9,780,029 |
| <i>Emisión Pública de Bonos Corporativos</i> | | |
| <p>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.</p> | | |
| | <u>7,917,921</u> | <u>7,914,273</u> |
|  Pasan... | <u>37,863,028</u> | <u>38,601,433</u> |



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

**Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de marzo de 2017**

(Cifras en balboas)

8. Bonos por Pagar (Continuación)

| | 2017 | 2016 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vienen... | <u>37,863,028</u> | <u>38,601,433</u> |
| | | |
| <i>Emisión Pública de Bonos Corporativos</i> Oferta pública de bonos Corporativos, Serie "B" (Senior) por un valor nominal de hasta B/.16,920,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Los bonos fueron ofrecidos a partir del 26 de diciembre de 2014 y su vencimiento será el 26 de diciembre de 2029. Los bonos devengan intereses a una tasa de interés de LIBOR 3 meses + 3.50% anual, sujeto a un mínimo de 4.75% anual. El pago a capital de los bonos se realiza mediante 180 abonos mensuales en base a una tabla de amortización establecida en el prospecto informativo y un último pago al vencimiento por el saldo insoluto de capital. | 14,956,191 | 15,144,239 |
| | | |
| <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. | <u>6,187,664</u> | <u>6,253,787</u> |
| Pasan | <u>59,006,883</u> | <u>59,999,459</u> |




Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de marzo de 2017

(Cifras en balboas)

8. Bonos por Pagar (Continuación)

| | 2017 | 2016 |
|--|--------------------|--------------------|
| Vienen... | <u>59,006,883</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. | | |
| | 12,027,974 | 12,156,107 |
| | 71,034,857 | 72,155,566 |
| Más: Intereses por pagar | - | 158,442 |
| Menos: Porción circulante | <u>(4,568,344)</u> | <u>(4,522,274)</u> |
| Bonos por pagar a largo plazo | <u>66,466,513</u> | <u>67,791,734</u> |

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de marzo 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 marzo 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 marzo 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 marzo 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 marzo 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/.64,345,812 y el de los bonos subordinados al 31 de marzo 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. | 1,240,609 | 961,166 |
| BG Trust, Inc. | <u>2,749,055</u> | <u>2,192,899</u> |
| | <u>3,989,664</u> | <u>3,154,065</u> |



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de marzo 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> |

10. 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 marzo de 2017

(Cifras en balboas)

10. 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 | <u>35,128</u> |
| | | | | <u>223,459</u> |

Los valores aproximados de los alquileres para los años 2017 al 2018 son de B/.223,459 por cada uno de los años.

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

Adquisición de Propiedades

El Grupo, a través de sus subsidiarias Villa Zaita Property, S. A., Aguadulce Property, S.A. y Penonomé Property, S. A. y Sabanitas Property, S.A., mantiene compromisos de contratos promesa de compra-venta sobre propiedades. Los pagos futuros bajo estos compromisos son los siguientes:

2017 y 2018 18,311,201

Aguadulce Property, S. A. y Penonomé Property, S. A. están garantizados con carta promesa de pago emitida por un banco de la localidad.



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de marzo de 2017

(Cifras en balboas)

11. Costos Financieros

Los costos financieros se detallan a continuación:

| | 2017 | 2016 |
|---|----------------|----------------|
| Gasto de intereses sobre bonos | 827,460 | 693,344 |
| Gasto de intereses sobre préstamos | - | 44,855 |
| Amortización de costos diferidos por emisión de deuda | 37,283 | 33,455 |
| Servicios bancarios | <u>189</u> | <u>31,518</u> |
| | <u>864,932</u> | <u>803,172</u> |

12. 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 | 324,513 | 250,830 |
| Impuesto sobre la renta diferido | <u>111,364</u> | <u>111,366</u> |
| | <u>435,877</u> | <u>362,196</u> |



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de marzo de 2017

(Cifras en balboas)

12. 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 | 11,414,178 |
| Valor razonable de propiedades de inversión | - | 3,112,149 |
| Depreciación fiscal de propiedades de inversión | <u>111,363</u> | <u>445,457</u> |
| | <u>15,083,147</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 | 12,749,112 | 12,749,112 |
| Depreciación acumulada fiscal de propiedades de inversión | <u>2,334,035</u> | <u>2,222,672</u> |
| Saldo al final del año | <u>15,083,147</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 | 1,747,305 | 1,451,552 |
| Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión | - | - |
| Depreciación fiscal de las propiedades | (445,457) | (445,457) |
| Pérdida de subsidiarias | 4,387 | 387 |
| Otros | <u>(8,183)</u> | <u>(3,171)</u> |
| Utilidad gravable según método tradicional | <u>1,298,052</u> | <u>1,003,311</u> |
| Impuesto sobre la renta corriente (25%) | <u>324,512</u> | <u>250,830</u> |

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
Consolidación del Balance General
31 de marzo 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 Properties, S. A. | Los Andes Properties, S. A. | Inversiones Europanamericana, S. A. | Chiriqui Properties, S. A. | Veraguas Properties, S. A. | France Field Properties, S. A. | Zona Libre Properties, S. A. | Doce de Octubre Properties, S. A. | Villa Lucre Properties, S. A. | San Antonio Properties, S. A. |
|--|------------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Activos | | | | | | | | | | | | | | | |
| Activos no circulantes | | | | | | | | | | | | | | | |
| Propiedades de inversión | B/. 212,197,668 | B/. - | B/. 212,197,668 | B/. - | B/. 18,263,143 | B/. - | B/. 5,765,709 | B/. 9,516,307 | B/. 8,275,946 | B/. 4,965,888 | B/. 2,241,952 | B/. 2,796,827 | B/. 4,694,266 | B/. 8,574,906 | B/. 22,266,893 |
| Inversiones en subsidiarias | - | (3,295,000) | 3,295,000 | 3,295,000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Cuentas por cobrar - otras | 124,140 | (67,170,209) | 67,294,349 | 67,032,708 | - | 137,501 | - | 124,140 | - | - | - | - | - | - | - |
| Adelanto a compra de activo | 5,778,399 | - | 5,778,399 | 1,881,704 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Otros activos | 38,941 | - | 38,941 | - | - | - | - | 10,705 | - | - | 16,224 | 12,012 | - | - | - |
| Activos circulantes | | | | | | | | | | | | | | | |
| Efectivo | 85,750 | - | 85,750 | 85,750 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Depósitos en fideicomiso | 3,989,664 | - | 3,989,664 | 3,989,664 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Cuentas por cobrar - otras | 124,313 | - | 124,313 | - | - | 64,427 | 10,105 | 49,781 | - | - | - | - | - | - | - |
| Gastos e impuestos pagados por anticipado | 213,883 | (1,256,457) | 1,470,340 | 345,605 | 28,253 | 28,151 | 7,135 | 9,655 | 9,156 | 6,060 | 6,008 | 6,513 | 13,818 | 12,155 | 11,463 |
| | 4,413,610 | (1,256,457) | 5,670,067 | 4,421,019 | 28,253 | 92,578 | 17,240 | 59,436 | 9,156 | 6,060 | 6,008 | 6,513 | 13,818 | 12,155 | 11,463 |
| Total de activos | B/. 222,552,758 | B/. (71,721,666) | B/. 294,274,424.00 | B/. 76,630,431 | B/. 18,291,396 | B/. 230,079 | B/. 5,782,949 | B/. 9,710,588.00 | B/. 8,285,102 | B/. 4,971,948 | B/. 2,264,184 | B/. 2,815,352 | B/. 4,708,084 | B/. 8,587,061 | B/. 22,278,356 |
| 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 | 133,178,096 | - | 133,178,096 | 941,078 | 13,470,971 | 234,716 | 5,150,335 | 8,412,337 | 6,525,742 | 3,862,695 | 1,466,492 | 1,856,377 | 2,474,316 | 4,987,234 | 17,360,207 |
| Impuesto complementario | (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) |
| Total de patrimonio de los accionistas | 135,939,528 | (3,295,000) | 139,234,528 | 4,186,078 | 15,915,493 | 229,679 | 5,120,277 | 8,844,698 | 6,552,098 | 3,862,560 | 1,466,643 | 1,853,689 | 2,457,694 | 4,981,918 | 17,351,957 |
| Pasivos | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pasivos largo plazo | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bonos por pagar a largo plazo, excluyendo porción circulante | 66,466,512 | (1,107,333) | 67,573,845 | 67,573,845 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Cuentas por pagar - compañías relacionadas | - | (67,170,209) | 67,170,209 | 142,712 | 346,947 | 400 | 220,881 | (166,548) | 1,064,306 | 643,860 | 616,821 | 735,736 | 1,928,986 | 3,035,332 | 2,924,887 |
| Impuesto sobre la renta diferido | 15,083,147 | - | 15,083,147 | - | 1,974,682 | - | 426,622 | 1,007,579 | 648,815 | 435,159 | 172,196 | 215,728 | 302,102 | 550,704 | 1,982,681 |
| | 81,549,659 | (68,277,542) | 149,827,201 | 67,716,557 | 2,321,629 | 400 | 647,503 | 841,031 | 1,713,121 | 1,079,019 | 789,017 | 951,464 | 2,231,088 | 3,586,036 | 4,907,568 |
| Pasivos circulantes | | | | | | | | | | | | | | | |
| Porción circulante de bonos por pagar | 4,568,344 | (149,124) | 4,717,468 | 4,717,468 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Cuentas por pagar - otras | 35,463 | - | 35,463 | 10,328 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Adelantos recibidos de clientes | 20,000 | - | 20,000 | - | - | - | - | - | - | 20,000 | - | - | - | - | - |
| Gastos e impuestos acumulados por pagar | 439,764 | - | 439,764 | - | 54,274 | - | 15,169 | 24,859 | 19,883 | 10,369 | 8,524 | 10,199 | 19,302 | 19,107 | 18,831 |
| Total de pasivos circulantes | 5,063,571 | (149,124) | 5,212,695 | 4,727,796 | 54,274 | - | 15,169 | 24,859 | 19,883 | 30,369 | 8,524 | 10,199 | 19,302 | 19,107 | 18,831 |
| Total de pasivos | 86,613,230 | (68,426,666) | 155,039,896 | 72,444,353 | 2,375,903 | - | 662,672 | 865,890 | 1,733,004 | 1,109,388 | 797,541 | 961,663 | 2,250,390 | 3,605,143 | 4,926,399 |
| Total de patrimonio de los accionistas y pasivos | B/. 222,552,758 | B/. (71,721,666) | B/. 294,274,424.00 | B/. 76,630,431 | B/. 18,291,396 | B/. 230,079 | B/. 5,782,949 | B/. 9,710,588 | B/. 8,285,102 | B/. 4,971,948 | B/. 2,264,184 | B/. 2,815,352 | B/. 4,708,084 | B/. 8,587,061 | B/. 22,278,356 |

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

12. Información Financiera Consolidada

La consolidación del balance general se detalla a continuación:

| | Juan Díaz Properties, S. A. | Altos de Panamá Properties, S. A. | West Mall Properties, S. A. | Herrera Properties, S. A. | Chilbre Properties, S. A. | Mañanitas 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. | Aguadulce Property, S. A. | Penonome Property, S. A. |
|--|-----------------------------------|---|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|--|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| Activos | | | | | | | | | | | | | | | |
| Activos no circulantes | | | | | | | | | | | | | | | |
| Propiedades de inversión | B/. 12,478,710 | B/. 9,729,318 | B/. 11,614,793 | B/. 5,041,119 | B/. 32,261,386 | B/. 6,808,582 | B/. 246,466 | B/. 10,994,383 | B/. 8,526,135 | B/. 8,730,119 | B/. 8,091,085 | B/. 10,313,735 | B/. - | B/. - | B/. - |
| Inversiones en subsidiarias | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Cuentas por cobrar - otras | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Adelanto a compra de activo | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,457,104 | 769,500 | 1,670,090 |
| Otros activos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Activos circulantes | | | | | | | | | | | | | | | |
| Efectivo | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Depósitos en fideicomiso | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Cuentas por cobrar - otras | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gastos e impuestos pagados por anticipado | 81,537 | 61,069 | 70,970 | 53,971 | 336,530 | 67,247 | 4,094 | 107,687 | 89,729 | 104,449 | 3,864 | 5,221 | - | - | - |
| | 81,537 | 61,069 | 70,970 | 53,971 | 336,530 | 67,247 | 4,094 | 107,687 | 89,729 | 104,449 | 3,864 | 5,221 | - | - | - |
| Total de activos | B/. 12,560,247 | B/. 9,790,387 | B/. 11,685,763 | B/. 5,095,090 | B/. 32,597,916 | B/. 6,875,829 | B/. 250,560 | B/. 11,102,070 | B/. 8,615,864 | B/. 8,834,568 | B/. 8,094,949 | B/. 10,318,956 | B/. 1,457,104 | B/. 769,500 | B/. 1,670,090 |
| 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 |
| Utilidades no distribuidas | 8,179,445 | 6,325,302 | 7,231,737 | 2,884,983 | 19,113,033 | 3,035,884 | 87,463 | 5,682,622 | 4,148,989 | 3,038,925 | 2,504,113 | 4,210,018 | (4,780) | (1,838) | (300) |
| Impuesto complementario | (37,307) | (25,250) | (13,642) | (19,169) | (43,220) | (13,257) | (603) | (11,782) | (8,114) | (1,508) | - | - | - | - | - |
| Total de patrimonio de los accionistas | 8,152,138 | 6,310,052 | 7,228,095 | 2,875,814 | 19,079,813 | 3,032,627 | 96,860 | 5,680,840 | 4,150,875 | 3,047,417 | 2,514,113 | 4,220,018 | 5,220 | 8,162 | 9,700 |
| Pasivos | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pasivos largo plazo | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bonos por pagar a largo plazo, excluyendo porción circulante | 11,186 | - | - | - | - | - | - | (11,186) | - | - | - | - | - | - | - |
| Cuentas por pagar - compañías relacionadas | 3,459,447 | 2,785,016 | 3,621,975 | 1,913,132 | 11,330,688 | 3,490,901 | 143,855 | 4,784,694 | 3,982,777 | 5,392,054 | 5,287,356 | 5,610,362 | 1,451,884 | 761,358 | 1,660,390 |
| Impuesto sobre la renta diferido | 900,216 | 674,712 | 819,991 | 286,254 | 2,158,028 | 337,017 | 9,249 | 621,876 | 460,904 | 380,643 | 262,031 | 455,958 | - | - | - |
| | 4,370,849 | 3,459,728 | 4,441,966 | 2,199,386 | 13,488,716 | 3,827,918 | 153,104 | 5,395,384 | 4,443,681 | 5,772,697 | 5,549,387 | 6,066,320 | 1,451,884 | 761,358 | 1,660,390 |
| Pasivos circulantes | | | | | | | | | | | | | | | |
| Porción circulante de bonos por pagar | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Cuentas por pagar - otras | - | - | - | - | 19,895 | - | - | - | - | - | 2,266 | 2,974 | - | - | - |
| Adelantos recibidos de clientes | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gastos e impuestos acumulados por pagar | 37,260 | 20,607 | 15,702 | 19,890 | 9,492 | 15,284 | 596 | 25,846 | 21,308 | 14,454 | 29,184 | 29,644 | - | (20) | - |
| Total de pasivos circulantes | 37,260 | 20,607 | 15,702 | 19,890 | 29,387 | 15,284 | 596 | 25,846 | 21,308 | 14,454 | 31,450 | 32,618 | - | (20) | - |
| Total de pasivos | 4,408,109 | 3,480,335 | 4,457,668 | 2,219,276 | 13,518,103 | 3,843,202 | 153,700 | 5,421,230 | 4,464,989 | 5,787,151 | 5,580,837 | 6,098,938 | 1,451,884 | 761,338 | 1,660,390 |
| Total de patrimonio de los accionistas y pasivos | B/. 12,560,247 | B/. 9,790,387 | B/. 11,685,763 | B/. 5,095,090 | B/. 32,597,916 | B/. 6,875,829 | B/. 250,560 | B/. 11,102,070 | B/. 8,615,864 | B/. 8,834,568 | B/. 8,094,950 | B/. 10,318,956 | B/. 1,457,104 | B/. 769,500 | B/. 1,670,090 |

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

12. Información Financiera Consolidada (Continuación)

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 Europeanamericana, 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. |
|---|---------------|-------------------------|---------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Ingresos | | | | | | | | | | | | | | | |
| Alquileres | B/. 2,875,950 | B/. - | B/. 2,875,950 | B/. - | B/. 184,800 | B/. - | B/. 82,200 | B/. 196,800 | B/. 95,700 | B/. 60,000 | B/. 55,500 | B/. 60,000 | B/. 91,500 | B/. 93,900 | B/. 123,000 |
| Gastos Generales y Administrativos | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gastos de alquiler | 55,956 | - | 55,956 | - | - | - | - | 34,129 | - | - | 12,954 | 8,782 | - | - | - |
| Honorarios profesionales | 38,631 | - | 38,631 | 100 | 1,574 | 100 | 1,574 | 1,474 | 1,574 | 1,574 | 1,574 | 1,737 | 1,574 | 2,074 | 1,574 |
| Impuestos | 109,581 | - | 109,581 | - | 36,465 | - | 419 | - | 3,096 | 72 | 2,892 | 3,579 | 8,150 | 6,941 | 979 |
| Amortización | - | (37,283) | 37,283 | - | 2,635 | - | 795 | 1,607 | 932 | 660 | 583 | 716 | 1,388 | 1,135 | 1,259 |
| Seguros | 50,415 | - | 50,415 | - | 3,409 | - | 1,286 | 11,777 | 1,142 | 636 | 1,475 | 2,358 | 664 | 1,441 | 5,343 |
| Otros gastos | 18,587 | - | 18,587 | 1 | 225 | - | - | 4,337 | - | - | 2,220 | 1,742 | - | - | - |
| Total de gastos generales y administrativos | 273,170 | (37,283) | 310,453 | 101 | 44,308 | 100 | 4,074 | 53,324 | 6,744 | 2,942 | 21,698 | 18,914 | 11,776 | 11,591 | 9,155 |
| Utilidad (pérdida) en operaciones | 2,602,780 | 37,283 | 2,565,497 | (101) | 140,492 | (100) | 78,126 | 143,476 | 88,956 | 57,058 | 33,802 | 41,086 | 79,724 | 82,309 | 113,845 |
| Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Otros Ingresos | 9,457 | - | 9,457 | 2,894 | - | - | - | 6,563 | - | - | - | - | - | - | - |
| Costos financieros, neto | 864,932 | 37,283 | 827,649 | 189 | 42,534 | - | 11,573 | 23,275 | 17,563 | 10,365 | 9,152 | 11,249 | 22,472 | 25,405 | 29,263 |
| Utilidad antes de impuesto sobre la renta | 1,747,305 | - | 1,747,305 | 2,604 | 97,958 | (100) | 66,553 | 126,764 | 71,393 | 46,693 | 24,650 | 29,837 | 57,252 | 56,904 | 84,582 |
| Impuesto sobre la renta | (324,513) | - | (324,513) | - | (15,688) | - | (13,809) | (20,285) | (15,695) | (9,615) | (4,355) | (5,238) | (10,105) | (11,095) | (14,661) |
| Impuesto sobre la renta diferido - Cambio Valor Razonable | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Impuesto sobre la renta diferido - Depreciación | (111,364) | - | (111,364) | - | (8,801) | - | (2,829) | (11,406) | (2,153) | (2,058) | (1,808) | (2,221) | (4,208) | (3,132) | (6,484) |
| | (435,877) | - | (435,877) | - | (24,489) | - | (16,638) | (31,691) | (17,848) | (11,673) | (6,163) | (7,459) | (14,313) | (14,227) | (21,145) |
| Utilidad (pérdida) neta | B/. 1,311,428 | B/. - | B/. 1,311,428 | B/. 2,604 | B/. 73,469 | B/. (100) | B/. 49,915 | B/. 95,073 | B/. 53,545 | B/. 35,020 | B/. 18,487 | B/. 22,378 | B/. 42,939 | B/. 42,677 | B/. 63,437 |

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

12. Información Financiera Consolidada (Continuación)

La consolidación del estado de resultados se detalla a continuación

| | Juan Díaz Properties, S. A. | Altos de Panamá Properties, S. A. | West Mall Properties, S. A. | Herrera Properties, S. A. | Chilibre Properties, S. A. | Mañanitas 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. | Aguadulce Property, S. A. | Penonome Property, S. A. |
|---|-----------------------------------|---|-----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|--|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| Ingresos | | | | | | | | | | | | | | | |
| Alquileres | B/. 163,500 | B/. 123,300 | B/. 126,600 | B/. 93,750 | B/. 382,800 | B/. 109,500 | B/. 6,600 | B/. 181,500 | B/. 157,200 | B/. 150,300 | B/. 175,800 | B/. 161,700 | B/. - | B/. - | B/. - |
| Gastos Generales y Administrativos | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gastos de alquiler | - | - | - | - | - | - | - | - | 91 | - | - | - | - | - | - |
| Honorarios profesionales | 1,399 | 1,574 | 1,574 | 1,574 | 1,574 | 1,474 | 1,571 | 1,729 | 1,383 | 1,874 | 1,474 | 641 | 4,000 | 287 | - |
| Impuestos | 19,665 | 3,116 | 1,025 | - | 5,044 | 3,169 | 596 | 3,464 | 1,405 | - | 3,348 | 6,156 | - | - | - |
| Amortización | 2,186 | 1,653 | 1,783 | 1,435 | 6,513 | 1,665 | 116 | 3,539 | 2,935 | 3,748 | - | - | - | - | - |
| Seguros | 1,150 | 1,553 | 2,470 | 739 | 4,216 | 1,289 | 48 | 2,249 | 1,359 | 1,312 | 1,889 | 2,610 | - | - | - |
| Otros gastos | 1,697 | 1,667 | 1,667 | 1,697 | 1,667 | 1,667 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Total de gastos generales y administrativos | 26,097 | 9,563 | 8,519 | 5,445 | 19,014 | 9,264 | 2,331 | 10,981 | 7,173 | 6,934 | 6,711 | 9,407 | 4,000 | 287 | 0 |
| Utilidad (pérdida) en operaciones | 137,403 | 113,737 | 118,081 | 88,305 | 363,786 | 100,236 | 4,269 | 170,519 | 150,027 | 143,366 | 169,089 | 152,293 | (4,000) | (287) | 0 |
| Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Otros Ingresos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Costos financieros, neto | 43,500 | 32,476 | 37,641 | 27,103 | 124,533 | 35,091 | 2,092 | 63,292 | 52,467 | 67,019 | 73,879 | 65,516 | - | - | - |
| Utilidad antes de impuesto sobre la renta | 93,903 | 81,261 | 80,440 | 61,202 | 239,253 | 65,145 | 2,177 | 107,227 | 97,560 | 76,347 | 95,210 | 86,777 | (4,000) | (287) | - |
| Impuesto sobre la renta | (15,693) | (16,071) | (13,218) | (12,490) | (40,242) | (10,857) | (287) | (20,284) | (18,087) | (11,299) | (23,802) | (21,637) | - | - | - |
| Impuesto sobre la renta diferido - Cambio Valor Razonable | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Impuesto sobre la renta diferido - Depreciación | (7,784) | (4,244) | (6,377) | (2,811) | (19,571) | (4,606) | (258) | (6,522) | (6,303) | (7,788) | - | - | - | - | - |
| | (23,477) | (20,315) | (19,595) | (15,301) | (59,813) | (15,463) | (545) | (26,806) | (24,390) | (19,087) | (23,802) | (21,637) | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad (pérdida) neta | B/. 70,426 | B/. 60,946 | B/. 60,845 | B/. 45,901 | B/. 179,440 | B/. 49,682 | B/. 1,632 | B/. 80,421 | B/. 73,170 | B/. 57,260 | B/. 71,408 | B/. 65,140 | B/. (4,000) | B/. (287) | B/. - |

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de marzo 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 Pueblos Properties, S. A. | Los Andes Properties, S. A. | Inversiones Europanamericana, S. A. | Chiriqui Properties S. A. | Veraguas Properties S. A. | France Field Properties S. A. | Zona Libre Properties S. A. | Doce de Octubre Properties S. A. | Villa Lucre Properties S. A. | San Antonio Properties S. A. |
|---|----------------|-------------------------|----------------|---------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 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/ 65,000 | 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 marzo 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 | 131,866,668 | | 131,866,668 | 938,474 | 13,397,502 | 234,816 | 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 | 1,311,428 | | 1,311,428 | 2,604 | 73,469 | (100) | 49,915 | 95,073 | 53,545 | 35,020 | 18,487 | 22,378 | 42,939 | 42,677 | 63,437 |
| Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al 31 de diciembre de 2016 | 133,178,096 | - | 133,178,096 | 941,078 | 13,470,971 | 234,716 | 5,150,335 | 8,412,337 | 6,525,742 | 3,862,695 | 1,466,492 | 1,856,377 | 2,474,316 | 4,987,234 | 17,360,207 |
| Impuesto complementario al 31 de diciembre de 2015 | (373,601) | - | (373,601) | - | (50,832) | (15,037) | (34,654) | (59,091) | (32,736) | (8,304) | (8,461) | (10,822) | (22,905) | (11,767) | (13,903) |
| Pagos efectuados en el 2016 | (109,967) | - | (109,967) | - | (4,646) | - | (5,404) | (8,548) | (5,908) | (1,831) | (1,388) | (1,866) | (3,717) | (3,549) | (4,347) |
| 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) |
| Total de patrimonio | B/ 135,939,528 | B/ (3,295,000) | B/ 139,234,528 | B/ 4,186,078 | B/ 15,915,493 | B/ 229,679 | B/ 5,120,277 | B/ 8,844,698 | B/ 6,552,098 | B/ 3,862,560 | B/ 1,466,643 | B/ 1,853,689 | B/ 2,457,694 | B/ 4,981,918 | B/ 17,351,957 |

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

12. Información Financiera Consolidada (Continuación)

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

| | Juan Díaz Properties, S. A. | Altos de Panamá, S. A. | West Mall Properties, S. A. | Herrera Properties, S. A. | Chilibre Properties, S.A. S. A. | Mañanitas Properties, S.A. S. A. | Vista Alegre Properties, S.A. S. A. | Chorrera Properties, S.A. S. A. | La Doña Properties, S.A. S. A. | Boulevard Santiago Property, S. A. | Coronado Property, S. A. | Brisas Property, S. A. | Villa Zaita Property, S. A. | Aguadulce Property, S. A. | Penonome Property, S. A. |
|---|-----------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|--|---|---------------------------------------|--------------------------------------|--|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| Capital en acciones, al inicio y al final del año | B/ | B/ | B/ | B/ | B/ | B/ | B/ | B/ | B/ | B/ | B/ | B/ | B/ | B/ | B/ |
| Capital adicional pagado, al inicio y al final del año | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Capital social al 31 de marzo de 2017 | 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 |
| Utilidades no distribuidas al 31 de diciembre de 2016 | 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 | (780) | (1,551) | (300) |
| Utilidad neta del periodo | 70,426 | 60,946 | 60,845 | 45,901 | 179,440 | 49,682 | 1,632 | 80,421 | 73,170 | 57,260 | 71,408 | 65,140 | (4,000) | (287) | - |
| Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al 31 de diciembre de 2016 | 8,179,445 | 6,325,302 | 7,231,737 | 2,884,983 | 19,113,033 | 3,035,884 | 87,463 | 5,682,622 | 4,148,989 | 3,038,925 | 2,504,113 | 4,210,018 | (4,780) | (1,838) | (300) |
| Impuesto complementario al 31 de diciembre de 2015 | (30,004) | (19,091) | (9,243) | (14,597) | (15,310) | (9,247) | (446) | (5,071) | (2,080) | - | - | - | - | - | - |
| Pagos efectuados en el 2016 | (7,303) | (6,159) | (4,399) | (4,572) | (27,910) | (4,010) | (157) | (6,711) | (6,034) | (1,508) | - | - | - | - | - |
| Impuesto complementario al 31 de diciembre de 2016 | (37,307) | (25,250) | (13,642) | (19,169) | (43,220) | (13,257) | (603) | (11,782) | (8,114) | (1,508) | - | - | - | - | - |
| Total de patrimonio | B/ 8,152,138 | B/ 6,310,052 | B/ 7,228,095 | B/ 2,875,814 | B/ 19,079,813 | B/ 3,032,627 | B/ 96,860 | B/ 5,680,840 | B/ 4,150,875 | B/ 3,047,417 | B/ 2,514,113 | B/ 4,220,018 | B/ 5,220 | B/ 8,162 | B/ 9,700 |