

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

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

Trimestre terminado al 31 de diciembre de 2018

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DEL 2000.

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: **Los Castillos Real Estate, Inc.**

VALORES QUE HA REGISTRADO: Bonos Corporativos (Resolución No. CNV-353-08 de 7 de noviembre de 2008, modificada por la Resolución No. CNV-109-09 de 21 de abril de 2009 y Resolución No. SMV 222-16 del 12 de abril de 2016, Resolución No. CNV-429-11 de 13 de diciembre 2011, y Resolución No. SMV-585-14 de 25 de noviembre 2014, modificada por la Resolución No. SMV No.223-16 del 12 de abril de 2016 y Resolución SMV No 619-17 del 8 de noviembre de 2017).

NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR: Teléfono 321-9010

DIRECCION DEL EMISOR: Ave. Miguel Brostella y Calle 5ta, Boulevard El Dorado, Edificio DO IT CENTER El Dorado.

DIRECCION DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: [ecohens@doitcenter.com.pa](mailto:ecohens@doitcenter.com.pa) o [icohen@doitcenter.com.pa](mailto:icohen@doitcenter.com.pa)

## I PARTE

## I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

## A. Liquidez

Miles de US\$	31/12/18	30/09/18
Efectivo	5,489.1	6,476.9
Capital de Trabajo	2,059.7	3,185.9
Razón Corriente	1.34	1.52

En el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2018, la liquidez de **Los Castillos Real Estate, Inc. y subsidiarias** decreció, debido principalmente a la disminución de sus activos circulantes.

## B. Recursos de Capital

Miles de US\$	31/12/18	30/09/18
Deuda Bancaria o Bonos por Pagar	77,449.4	78,691.6
Patrimonio	153,441.5	146,375.4
Total de Recursos de Capital	230,890.9	225,067.0
Apalancamiento (Pasivos / Patrimonio)	0.50	0.54

En el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2018, el patrimonio de **Los Castillos Real Estate, Inc.** aumento producto de la utilidad neta del periodo. El nivel de apalancamiento disminuyo levemente debido al aumento en el patrimonio.

**C. Resultados de las Operaciones**

Miles de US\$	31/12/18	30/09/18
Total de Ingresos por Alquiler	3,406.2	3,382.4
Gastos Generales y Administrativos	387.6	263.2
Costos Financieros	1,468.0	1,295.5
Cambio Valor Propiedad de Inversión	7,728,474.0	0.0
Utilidad en Operaciones	3,018.6	3,119.2
Utilidad Neta	8,136.6	1,394.3
Area Arrendada Aproximada	117,175	117,175
Porcentaje de Ocupación	100%	100%
Arrendamiento Promedio por Metro Cuadrado	29.07	28.87

En el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2018, **Los Castillos Real Estate, Inc.** generó una utilidad neta mayor debido al cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión. Los niveles de ingresos por alquiler se mantienen con un cien por ciento (100%) de ocupación.

**D. Perspectivas**

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

## II. HECHOS O CAMBIOS DE IMPORTANCIA

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

Con relación a la Oferta Pública de Bonos Corporativos señalada en el párrafo anterior, a partir del 18 de enero de 2018 se ofreció la serie "E" (Senior) por un valor nominal de hasta B/.15,000,000,00, cuyo vencimiento será el 15 de enero de 2033. Los Bonos devengan intereses a una tasa de interés de LIBOR 3 Meses + 3.50% anual, revisable trimestralmente, 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.

El 26 de febrero de 2018 se comunica, a través de un Hecho de Importancia, la designación formal del Ingeniero José Alvaro Restrepo Arango, como Director Independiente de Los Castillos Real Estate, Inc.

El Ingeniero Restrepo posee los títulos de Ingeniería Química de Louisiana State University, y Maestría en Ingeniería Química de University of Texas at Austin. Es actualmente Socio de la firma ABCO Global, firma de consultoría en estrategia de negocios y organización, y Consultor en Alta Gerencia e Innovación. Fue Vicepresidente de Investigación y Desarrollo en Procter & Gamble, Co., y Gerente General de Varela Hermanos, S.A. Actualmente, participa en las Juntas Directivas de Varela Hermanos, S.A. y Cordón de Vida, S.A.

El Ingeniero Restrepo no tiene funciones administrativas y participa en las reuniones de Junta Directiva de la sociedad.

El 16 de marzo se comunica, a través de un Hecho de Importancia, que Los Castillos Real Estate, Inc. hace de conocimiento público que en relación con la Emisión Pública de Bono Corporativos por un valor nominal de hasta US\$23,000,000 aprobada mediante Resolución No. CNV-429-11 de 13 de diciembre de 2011 de la cual es emisor (la "Emisión"), el resultado de la razón de Cobertura de Servicio de Deuda al 31 de diciembre de 2017 fue de 0.89, en comparación con el mínimo requerido de 1.05, ocasionando el incumplimiento de esta Obligación Financiera para dicho periodo, pero que fue subsanada en el mes de enero de 2018, dentro de los términos detallados en el Prospecto Informativo de esta Emisión de Bonos.

**Esta situación en ningún momento afectó el cumplimiento cabal de las obligaciones de Los Castillos Real Estate, Inc., en relación con el pago de los intereses o capital de los Bonos de esta Emisión ni de ninguna de las otras emisiones que dicha sociedad mantiene en circulación, así como tampoco afectó**

3

Q

**el cumplimiento del resto de las Obligaciones Financieras, Obligaciones de Hacer y Obligaciones de No Hacer a las que se encuentra sujeto como emisor.**

El 7 de enero de 2019, Equilibrium Calificadora de Riesgo, S.A. hace público, la decisión de su Comité de Riesgo, de mantener la categoría **A+.pa**, con perspectiva estable, a las tres (3) emisiones de Bonos Corporativos emitidos por Los Castillos Real Estate, Inc., según información interina al 30 de septiembre de 2018.

A su vez, comunican que el informe de calificación de riesgo con los fundamentos de la calificación, estara disponible en la página web: [www.equilibrium.com.pa](http://www.equilibrium.com.pa).

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

91

a

## II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	TRIMESTRE QUE REPORTA 30/06/2018	TRIMESTRE ANTERIOR 30/09/2018	TRIMESTRE ANTERIOR 30/06/2018	TRIMESTRE ANTERIOR 31/03/2018
Ingresos Totales	3,406,225	3,382,420	3,369,980	3,349,950
Gastos Generales y Administrativos	387,621	263,206	332,243	276,109
Utilidad en Operaciones	3,018,604	3,119,214	3,037,737	3,073,841
Cambio Valor Propiedades de Inversión	7,728,474	-	3,467,395	-
Costos Financieros	1,467,976	1,295,497	1,286,182	1,056,044
Utilidad Neta	8,136,578	1,394,294	1,319,773	1,518,799
Acciones Emitidas y en Circulación	1,000	1,000	1,000	1,000

BALANCE GENERAL	TRIMESTRE QUE REPORTA 30/06/2018	TRIMESTRE ANTERIOR 30/09/2018	TRIMESTRE ANTERIOR 30/06/2018	TRIMESTRE ANTERIOR 31/03/2018
Activos Circulantes	8,152,005	9,256,258	9,180,015	9,078,377
Propiedades de Inversión	240,202,442	232,473,968	233,473,968	232,473,968
Total de Activos	248,410,949	241,803,662	241,743,749	241,648,854
Pasivos Circulantes	6,092,311	6,070,363	6,152,836	5,990,963
Pasivos a Largo Plazo	88,877,133	89,357,893	90,609,801	91,868,380
Capital Social	3,245,000	3,245,000	3,245,000	3,245,000
Utilidades Retenidas	150,196,505	141,130,406	141,736,112	140,544,511
Total de Patrimonio	153,441,505	146,375,406	144,981,112	143,789,511
<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>				
Deuda Bancaria o Bonos / Patrimonio	0.50	0.54	0.55	0.57
Capital de Trabajo	2,059,694	3,185,895	3,027,179	3,087,414
Razón Corriente	1.34	1.52	1.49	1.52
Utilidad Operativa/Gastos financieros	2.05	2.41	2.36	2.91

**III PARTE  
ESTADOS FINANCIEROS**

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. VER ADJUNTO

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

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

**V PARTE  
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

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

**VI PARTE  
DIVULGACIÓN**

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

**FIRMA(S)**

  
\_\_\_\_\_  
**IVAN COHEN SOLIS**  
Representante Legal

**BGT**BG Trust,  
Inc.

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

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 23,577 de 26 de noviembre de 2008 inscrita en el Registro Público bajo la Ficha 444812, Documento 1586637, (el "Fideicomiso"), por LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC., en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Veinticinco Millones de Dólares (US\$25,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de Diciembre de 2018, a saber:

1. El Emisor es LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.
2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución CNV No.353-08 del 07 de Noviembre de 2008, modificada mediante Resolución CNV No.109-09 del 21 de abril de 2009 y notificada el 23 de abril de 2009.
3. El monto total registrado es de hasta VEINTICINCO MILLONES DE DÓLARES (US\$25,000,000.00), emitidos en una sola serie con denominaciones o múltiplos de Mil Dólares (US\$1,000.00).
4. El total de Patrimonio Fideicomitado asciende a la suma de US\$26,018,392.48, de los cuales la suma de US\$1,018,392.48 se encuentra registrada en los activos del Fideicomiso y la suma de US\$25,000,000.00 están conformados por los derechos hipotecarios a favor del Fiduciario.
5. El Patrimonio del Fideicomiso cubre la Serie A de la Emisión.
6. El desglose de la composición del Patrimonio administrado es el siguiente:
  - a) Fondos depositados en cuentas fiduciarias en Banco General con saldo total de US\$1,018,392.48, desglosadas así:

Nombre de la Cuenta	Saldo al 31-Dic-18
Concentración	\$405,078.69
Cuenta de Reserva	\$613,313.79
<b>Total</b>	<b>\$1,018,392.48</b>

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

Tipo de Póliza	Compañía Aseguradora	No. de Póliza	Fecha de Vencimiento	Límites de Responsabilidad
Póliza de Incendio	ASSA Compañía de Seguros	03B70819	16-mar-19	\$62,229,607.51



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

Mar-18	Jun-18	Sep-18
778.44%	812.13%	848.87%

f) El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario deberán tener un valor de mercado que cubra al menos 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 31 de diciembre de 2018 dicha Cobertura de Garantía es de 889.89%.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 18 de enero de 2019.

**BG Trust, Inc. a título fiduciario**

  
Angela Escudero  
Firma Autorizada

  
Valerie Voloj  
Firma Autorizada



**ANEXO A**  
**BG Trust, Inc. (0047-GTIA-08)**  
**Los Castillos Real Estate Inc.**  
**Al 31 de Diciembre de 2018**

No.	FINCA	PROPIETARIO	UBICACIÓN	MONTO	AVALUADOR	FECHA DE AVALUO
1	35029 a la 35034	Corporación Los Castillos, S.A.	El Dorado, Panamá	\$19,500,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	27-oct-17
2	57048,57051 y 57053 al 57063	Los Andes Properties, S.A.	CC Los Andes, Panamá	\$5,350,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	29-nov-17
3	11,392	France Fields Properties, S.A.	Galera Zona Libre Colón	\$2,000,000.00	AIR Avalúos	26-oct-17
4	22995	Inversiones Europanamericanas, S.A.	Galera Zona Libre Colón	\$9,000,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	14-nov-17
5	28284	Doce de Octubre Properties, S.A.	CC Plaza La Hispanidad 12 de Octubre, Panamá	\$5,500,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	14-nov-17
6	71356	Veraguas Properties, S.A.	CC Plaza Banconal Santiago, Veraguas	\$5,200,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	07-nov-17
7	71609	Chiriqui Properties, S.A.	CC Plaza El Terronal, David, Chiriqui	\$8,500,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	27-oct-17
8	90974	Villa Lucre Properties, S.A.	CC Plaza Villa Lucre, Panamá	\$8,550,000.00	AIR Avalúos	25-oct-17
9	11571	Zona Libre Properties, S.A.	Galera Zona Libre Colón	\$2,500,000.00	AIR Avalúos	26-oct-17
10	90972 y 90973	San Antonio Properties, S.A.	Albrook Mall, Panamá	\$18,750,000.00	AIR Avalúos	25-oct-17

**Total**      **\$84,850,000.00**

91

a

ANEXO B  
 BG Trust, Inc. (0047-GTIA-08)  
 Los Castillos Real Estate Inc.  
 Detalle de Canones  
 Al 31 de Diciembre de 2018

No.	No. de Finca	Nombre del Arrendador	Nombre del Arrendatario	Dirección	Canon Mensual	Fecha de Vencimiento
1	35029 a 35034	Ace International Hardware Corp.	Corporación Los Castillos, S.A.	P.H. Centro Comercial Do It Center Boulevard El Dorado, Corregimiento de Bethania.	\$64,100.00	01-may-27
2	57048,57051 y 57053 al 57063	Ace International Hardware Corp.	Los Andes Properties, S.A.	Modulo A del P.H. Centro Comercial Los Andes, Avenida Transistmica, Corregimiento Bellsario Porras	\$27,800.00	01-oct-27
3	22995	Ace International Hardware Corp.	Inversiones Europeanamericanas, S.A.	Manzana No.48 del area comercial de France Field, Galera Zona Libre de Colón	\$67,100.00	01-ene-27
4	71609	Ace International Hardware Corp.	Chiriqui Properties, S.A.	P.H. Centro Comercial Plaza Terronal, intersección de la Vía Interamericana y Calle Francisco Clark, David, Provincia de Chiriquí	\$32,900.00	01-oct-27
5	71356	Ace International Hardware Corp.	Veraguas Properties, S.A.	P.H. Plaza Banconal Santiago Carretera Interamericana, Provincia de Veraguas	\$22,050.00	01-may-22
6	11392	W.L.L.A., Corp.	France Field Properties, S.A.	Calle 6ta y Avenida 4ta. del area Comercial de France Field, Zona Libre de Colón	\$19,500.00	01-jun-28
7	11571	Ace International Hardware Corp.	Zona Libre Properties, S.A.	Galera Zona Libre de Colón	\$20,500.00	02-ene-27
8	90974	Ace International Hardware Corp.	Villa Lucre Properties, S.A.	P.H. Centro Comercial Plaza Villa Lucre	\$34,100.00	01-jun-19
9	28284	Ace International Hardware Corp.	Doce de Octubre Properties, S.A.	Centro Comercial Plaza de la Hispanidad Avenida 12 de Octubre, Corregimiento de Pueblo Nuevo	\$31,600.00	01-jul-28
10	90972 y 90973	Ace International Hardware Corp.	San Antonio Properties, S.A.	Centro Comercial Los Pueblos Albrook	\$45,300.00	01-jun-19

Total \$364,950.00

Panamá, 30 de Enero de 2019

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES**  
Ciudad.-

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

Estimados señores:

Por este medio **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por **LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.**, para garantizar las Series A y B de la emisión pública de Bonos Corporativos con un valor nominal de hasta **US\$23,000,000.00** emitidos en forma nominativa, registrada y sin cupones, autorizada mediante la Resolución de registro y autorización para oferta pública CNV No. 429-11 de 13 de diciembre de 2011, certifica al 31 de Diciembre de 2018, la siguiente información a saber:

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

Tipo de Garantía	No. Operación	Cantidad	Saldo / Valor de Mercado	Avaluadora	Fecha del Avalúo
Cuenta de Ahorros	50-333-00516-2	1	258,162.75	N/A	
Cuenta de Ahorros	50-333-00515-6	1	582.68	N/A	
Plazo Fijo	50401778768	1	569,903.27	N/A	
Int. por Cobrar	50401778768		2,049.31	N/A	
Hipotecas	Finca 324955	1	9,750,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	02-nov-17
Hipotecas	Fincas 41054, 41055, 41056, 41057, 41058, 41059 41060, 41061, 41062, 41063, 41064, 41065 41066, 41067, 41068, 41069, 41070, 41071 41072, 41073, 41074, 41075, 41076, 41077 41078, 41079, 41080, 41081, 41082, 41083 41084, 41085, 41086, 41087, 41088, 41089 41090, 41091, 41092, 41093, 41094, 41095	42	11,000,000.00	A.I.R Avalúos	19-oct-17
Hipotecas	Finca 44243	1	4,650,000.00	A.I.R Avalúos	20-oct-17
Hipotecas	Finca 33387-8714	1	16,500,000.00	A.I.R Avalúos	19-oct-17
Hipotecas	Finca 374125-8718	1	8,250,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	30-nov-17
Hipotecas	Finca 382971-8001	1	11,500,000.00	A.I.R Avalúos	25-oct-17
<b>Total</b>			<b>62,480,698.01</b>		

II. Bienes Cedidos:

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

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

• Cesión de pólizas y fianzas

Tipo de Bien Cedido	Descripción	Emisor / Fiador	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	Póliza No. 03B70819	ASSA Compañía de Seguros, S.A.	16/03/2019
Fianzas Solidarias	Firmada el 29 de noviembre de 2011, a favor de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos.	Altos de Panamá Properties, S.A., Juan Díaz Properties, S.A., Chilibre Properties, S.A., Mañanitas Properties, S.A., West Mall Properties, S.A. y Herrera Properties, S.A.,	N/A

Cesión de pólizas de seguros sobre los bienes inmuebles.

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

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

jun-18	sep-18	dic-18
384%	392%	402%

Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente,

**GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**

  
Yuriño Uno  
Gerente Sr. de Operaciones Fiduciarias

  
Dayana Xega  
VP de Fideicomisos



**BGT**BG Trust,  
Inc.

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

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 14,845 de 18 de noviembre de 2014 inscrita en el Registro Público bajo la entrada 92074340/2014, (el "Fideicomiso"), por LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC., en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Setenta Millones de Dólares (US\$70,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de diciembre de 2018, a saber:

1. El Emisor es LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.
2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución SMV No.585-14 del 25 de Noviembre de 2014.
3. El monto total registrado es de hasta SETENTA MILLONES DE DÓLARES (US\$70,000,000.00), emitidos en hasta nueve (9) series, la Serie A (subordinada) no garantizada por hasta Diez Millones de Dólares (US\$10,000,000.00) y las Series B, C, D, E, F, G, H, e I (Senior) que conjuntamente totalizaran hasta Sesenta Millones de Dólares (US\$60,000,000.00).
4. El total de Patrimonio Fideicomitado del Fideicomiso asciende a la suma de US\$54,302,974.12, de los cuales la suma de US\$1,902,974.12 se encuentra registrada en los activos del Fideicomiso y la suma de US\$52,400,000.00 están conformados por los derechos hipotecarios a favor del Fiduciario.
5. El Patrimonio del Fideicomiso cubre Series B, C, D, E, F, G, H, e I (Senior) de la Emisión.
6. El desglose de la composición del Patrimonio administrado es el siguiente:
  - a) Fondos depositados en cuentas fiduciarias en Banco General con saldo total de US\$1,902,974.12, desglosadas así:

Nombre de la Cuenta	Saldo al 31-Dic-18
Cuenta de Reserva Servicio de Deuda	\$1,329,019.09
Concentración	\$573,955.03
<b>Total</b>	<b>\$1,902,974.12</b>

- b) Primera hipoteca y anticresis constituida a favor de BG Trust, Inc., por la suma de hasta CINCUENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL DÓLARES (US\$52,400,000.00), sobre los siguientes bienes inmuebles propiedad del Emisor detallados en el **Anexo A** adjunto.
- c) Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento sobre los locales comerciales detallados en el **Anexo B** adjunto:
- d) El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedidas o endosadas a favor de BG Trust, Inc., detalladas a continuación:

Tipo de Póliza	Compañía Aseguradora	No. de Póliza	Fecha de Vencimiento	Límites de Responsabilidad
Póliza de Incendio	ASSA. Compañía de Seguros	03B70819	16-mar-19	\$59,149,957.83

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

Mar-18	Jun-18	Sep-18
174.85%	177.03%	179.27%

- f) El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario deberán tener un valor de mercado que cubra al menos 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 31 de diciembre de 2018 dicha Cobertura de Garantía es de 181.56%.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 29 de enero de 2019.

BG Trust, Inc. a título fiduciario

  
Angela Escudero  
Firma Autorizada

  
Valerie Voloj  
Firma Autorizada



**ANEXO A**  
**BG Trust, Inc. (0100-GTIA-14)**  
**Los Castillos Real Estate Inc.**  
**Al 31 de Diciembre de 2018**

No.	FINCA	PROPIETARIO	UBICACIÓN	MONTO	AVALUADOR	FECHA DE AVALUO
1	413566 a 413570	La Doña Properties, S.A.	Centro Comercial La Nueva Doña	\$8,750,000.00	Panamericana de Avaluos, S.A.	05 Dic.17
2	446,686	Chorrera Properties, S.A.	Centro Comercial Boulevard Costa Verde	\$12,500,000.00	AIR Avalúos	25 Oct.17
3	382,984	Vista Alegre Properties	Centro Comercial PH Westland Mall Los Pueblos	\$275,000.00	AIR Avalúos	25 Oct.17
4	473575	Boulevard Santiago Property	Centro Comercial Plaza Boulevard Santiago	\$8,000,000.00	AIR Avalúos	26 Oct.17
5	30153602	Chilibre Properties	Vía Boyd Roosevelt Transistmica San Vicente	\$11,000,000.00	AIR Avalúos	25 Oct.17
6	30179053	Coronado Property, S.A.	P.H. Terraza De Coronado	\$8,350,000.00	Panamericana de Avaluos, S.A.	20 Nov.17
7	30181703	Brisas Property, S.A.	Centro Comercial P.H. Signature Plaza	\$8,450,000.00	Panamericana de Avaluos, S.A.	11 Nov.17
8	<b>30239289</b>	Aguadulce Property, S.A.	Vía Panamericana, Centro Comercial On D Go, Aguadulce	\$6,150,000.00	AIR Avalúos	16 Oct.17
9	<b>30224601</b>	Villa Zaita Property, S.A.	Carretera Transistmica, PH Villa Zaita Mall	\$10,925,000.00	AIR Avalúos	20 Jun.17
10	<b>30221173</b>	Penonome Property, S.A.	Vía Interamericana, P.H. Boulevard Penonomé	\$8,000,000.00	AIR Avalúos	23 Nov.17
				<b>\$82,400,000.00</b>		

8

a



**BG Trust, Inc. (0100-GTIA-14)**  
**Los Castillos Real Estate Inc.**  
**Contratos de Arrendamiento cedidos al Fideicomiso**  
**Al 31 de Diciembre de 2018**

No.	No. Finca	Nombre del Arrendador	Nombre del Arrendatario	Dirección	Canon Mensual	Fecha de Vencimiento
1	473575	Boulevard Santiago Property	Ace International Hardware Corp.	P.H. Boulevard Santiago	\$ 52,100.00	16-nov-24
2	413566 a 413570	La Doña Properties, S.A.	Ace International Hardware Corp.	P.H. Centro Comercial La Nueva Doña, Corregimiento de Tocumen	\$ 54,500.00	11-jul-24
3	446,686	Chorrera Properties, S.A.	Ace International Hardware Corp.	Local Ancla 1 del P.H. Boulevard Costa Verde Corregimiento Barrio Colón, Distrito de Chorrera	\$ 62,900.00	16-abr-24
4	382,984	Vista Alegre Properties, S.A.	Ace International Hardware Corp.	P.H. CC Westland Mall Los Pueblos Corregimiento Vista Alegre, Distrito de Arraiján	\$ 2,275.00	01-oct-23
5	30179053	Coronado Property, S.A.	Ace International Hardware Corp.	P.H. Terraza De Coronado, Corregimiento de Nueva Gorgona, Distrito de Chame	\$ 59,800.00	01-sep-26
6	30181703	Brisas Property, S.A.	Ace International Hardware Corp.	P.H. Signature Plaza Urbanización Brisas del Golf Corregimiento José Domingo Espinar San Miguelito	\$ 56,000.00	01-oct-26
7	30153602	Chilibre Properties, S.A.	Ace International Hardware Corp.	Bodega No.2 del Centro Logístico de Distribución de Chilibre Carretera Boyd Roosevelt Sector de San Vicente, Corregimiento de Chilibre	\$ 74,000.00	01-jul-24
8	30221173	Penonome Property, S.A.	Ace International Hardware Corp.	Local Comercial No. 7, Modulo A, del P.H. Boulevard Penonomé, Corregimiento de Penonomé, Distrito de Penonomé, Provincia de Penonomé	\$ 46,200.00	01-dic-27
9	30239289	Aguadulce Property, S.A.	Ace International Hardware Corp.	Local Comercial A2 del P.H. On D Go Aguadulce Centro Comercial, Corregimiento de Poerí, Distrito de Aguadulce, Provincia de Coelá	\$ 36,900.00	01-dic-27
10	30224601	Villa Zaita Property, S.A.	Ace International Hardware Corp.	Local Comercial Ancla No. 2 del P.H. Villa Zaita Mall, Distrito de San Miguelito, Provincia de Panamá	\$ 56,700.00	01-nov-27

**Total** **501,375.00**

2

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

**Informe y Estados Financieros Consolidados Interinos (No  
Auditados)  
31 de diciembre de 2018**

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Índice para los Estados Financieros Consolidados Interinos 31 de diciembre de 2018

---

	<b>Páginas</b>
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 - 33



# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Informe de Estados Financieros Consolidados Interinos (No Auditados)

Hemos preparado los Estados Financieros Consolidados Interinos (No Auditados) que se acompañan de Los Castillos Real Estate, Inc., y Subsidiarias (el "Grupo"), que comprenden el balance general consolidado interino al 31 de diciembre de 2018 y el estado consolidado de resultados interino, el estado consolidado de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el periodo de doce (12) meses terminados en esa fecha y un resumen de las políticas de contabilidad más significativas y otras notas explicativas, de acuerdo a la información de los registros contables de El Grupo.

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

En nuestra opinión, los Estados Financieros Consolidados Interinos (No Auditados) antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2018, y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el periodo de doce (12) meses terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Panamá, 28 de febrero de 2019



Ivan Cohen S.  
Director/ Secretario



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

Las notas en las páginas 6 a 33 son parte integral de estos estados financieros consolidados

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Estado Consolidado de Situación Financiera Interino Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Cifras en balboas)

	2018	2017
<b>Activos</b>		
Activos no circulantes		
Propiedades de inversión (Nota 6)	240,202,442	232,473,968
Cuentas por cobrar - otras (Nota 7)	17,561	81,757
Adelanto a compra de activo	2,209,106	2,209,106
Otros activos	<u>38,941</u>	<u>38,941</u>
Total de activos no circulantes	<u>242,468,050</u>	<u>234,803,772</u>
Activos circulantes		
Efectivo	739,071	898,721
Depósito a plazo fijo	1,000,000	-
Depósitos en fideicomiso (Nota 8)	3,180,112	2,858,756
Depósito a plazo fijo en fideicomiso	569,903	-
Cuentas por cobrar - otras (Nota 7)	128,624	132,841
Gastos e impuestos pagados por anticipado	<u>325,189</u>	<u>194,573</u>
Total de activos circulantes	<u>5,942,899</u>	<u>4,084,891</u>
Total de activos	<u>248,410,949</u>	<u>238,888,663</u>
<b>Patrimonio y Pasivos</b>		
Patrimonio		
Capital social (Nota 11)	3,245,000	3,245,000
Utilidades no distribuidas	150,877,421	139,621,276
Impuesto complementario	<u>(680,916)</u>	<u>(595,564)</u>
Total de patrimonio	<u>153,441,505</u>	<u>142,270,712</u>
Pasivos		
Pasivos no circulantes		
Bonos por pagar a largo plazo, excluyendo porción circulante (Nota 8)	71,666,275	63,065,163
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 13)	<u>17,210,858</u>	<u>15,826,389</u>
Total de pasivos no circulantes	<u>88,877,133</u>	<u>78,891,552</u>
Pasivos circulantes		
Préstamos bancarios por pagar (Nota 9)	-	12,734,876
Porción circulante de bonos por pagar (Nota 8)	5,783,132	4,752,849
Cuentas por pagar - otras	114,444	41,541
Adelantos recibidos de clientes	25,399	20,000
Gastos e impuestos acumulados por pagar	<u>169,336</u>	<u>177,133</u>
Total de pasivos circulantes	<u>6,092,311</u>	<u>17,726,399</u>
Total de pasivos	<u>94,969,444</u>	<u>96,617,951</u>
Total de patrimonio y pasivos	<u>248,410,949</u>	<u>238,888,663</u>

Las notas en las páginas 6 a 33 son parte integral de estos estados financieros consolidados

## Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

### Estado Consolidado de Resultados Integrales Interino

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

	2018	2017
<b>Ingresos</b>		
Alquileres (Nota 5)	<u>13,508,575</u>	<u>11,736,000</u>
<b>Gastos Generales y Administrativos</b>		
Gastos de alquiler (Nota 12)	(223,459)	(246,427)
Honorarios profesionales	(289,864)	(297,091)
Impuestos	(468,956)	(447,010)
Seguros	(231,407)	(205,952)
Otros gastos	<u>(45,493)</u>	<u>(121,723)</u>
Total de gastos generales y administrativos	<u>(1,259,179)</u>	<u>(1,318,203)</u>
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión (Nota 6)	<u>7,728,474</u>	<u>3,467,395</u>
Utilidad en operaciones	19,977,870	13,885,192
Otros ingresos	56,295	35,181
Costos financieros (Nota 13)	<u>(5,105,699)</u>	<u>(4,128,387)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	14,928,466	9,791,986
Impuesto sobre la renta (Nota 14)	<u>(2,559,022)</u>	<u>(1,927,938)</u>
Utilidad neta	<u>12,369,444</u>	<u>7,864,048</u>

Las notas en las páginas 6 a 33 son parte integral de estos estados financieros consolidados

## Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

### Estado Consolidado de Cambio en el Patrimonio Interino Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Cifras en balboas)

	<u>Capital en Acciones</u>	<u>Utilidades no Distribuidas</u>	<u>Impuesto Complementario</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	3,245,000	132,866,668	(483,568)	135,628,100
Utilidad neta	-	7,864,048	-	7,864,048
<b>Transacciones con accionistas:</b>				
Dividendos pagados		(1,109,440)	-	(1,109,440)
Impuesto complementario	-		(111,996)	(111,996)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	3,245,000	139,621,276	(595,564)	142,270,712
Utilidad neta	-	12,369,444	-	12,369,444
<b>Transacciones con accionistas:</b>				
Dividendos pagados	-	(1,113,299)	-	(1,113,299)
Impuesto complementario	-	-	(85,352)	(85,352)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>3,245,000</u>	<u>150,877,421</u>	<u>(680,916)</u>	<u>153,441,505</u>

Las notas en las páginas 6 a 33 son parte integral de estos estados financieros consolidados

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Estado Consolidado de Flujos de Efectivo Interino Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Cifras en balboas)

	2018	2017
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>		
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	14,928,466	9,791,986
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	(7,728,474)	(3,467,395)
Costos financieros	5,105,699	4,128,387
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar - otras	68,413	48,002
Gastos e impuestos pagados por anticipado	(130,616)	99,556
Adelantos recibidos de clientes	5,399	-
Gastos e impuestos acumulados por pagar	(106,009)	(121,816)
Cuentas por pagar - otras	72,903	(50,301)
Impuesto sobre la renta pagado	(1,076,341)	(941,048)
Intereses pagados	(5,105,120)	(4,088,916)
	<u>6,034,320</u>	<u>5,398,455</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		
Adquisición de propiedades de inversión	-	(16,808,905)
Adelantos a compra de activo y construcción en proceso	-	2,310,179)
	<u>-</u>	<u>(14,498,726)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>		
Financiamientos (pagados) / recibidos	(12,734,876)	12,734,876
Producto de la emisión de bonos	15,000,000	-
Amortización de bonos por pagar	(5,368,605)	(4,495,996)
Dividendos pagados	(1,113,299)	(1,109,440)
Cargos financieros	(579)	(39,471)
Pago de impuesto complementario	(85,352)	(111,996)
	<u>(4,302,711)</u>	<u>6,977,973</u>
(Disminución) aumento neto en el efectivo y depósitos en fideicomiso	1,731,609	(2,122,298)
Efectivo y depósitos en fideicomiso al inicio del año	<u>(3,757,477)</u>	<u>5,879,775</u>
Efectivo y depósitos en fideicomiso al final del año	<u>5,489,086</u>	<u>3,757,477</u>

Las notas en las páginas 6 a 33 son parte integral de estos estados financieros consolidados



# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

### 1. Información General

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

Subsidiaria	Porcentaje de Participación	Ubicación del Local Comercial / Terreno
Corporación Los Castillos, S. A.	100%	Centro Comercial Doit Center el Dorado
Los Pueblos Properties, S. A.	100%	Sin propiedades
Los Andes Properties, S. A.	100%	Centro Comercial Los Andes
Inversiones Europanamericana, S. A.	100%	Área Comercial de Zona Libre
Chiriquí Properties, S. A.	100%	Centro Comercial Plaza Terronal en David
Veraguas Properties, S. A.	100%	Centro Comercial Plaza Banconal en Santiago
France Field Properties, S. A.	100%	Área Comercial de Zona Libre
Zona Libre Properties, S. A.	100%	Área Comercial de Zona Libre
Doce de Octubre Properties, S. A.	100%	Centro Comercial Plaza La Hispanidad
Villa Lucre Properties, S. A.	100%	Centro Comercial Villa Lucre
San Antonio Properties, S. A.	100%	Centro Comercial Los Pueblos Albrook
Juan Díaz Properties, S. A.	100%	Centro Comercial Los Pueblos Juan Díaz
Altos de Panamá, S. A.	100%	Centro Comercial Centennial Mall
West Mall Properties, S. A.	100%	Centro Comercial West Land Mall en Arraiján
Herrera Properties, S. A.	100%	Centro Comercial Plaza Doit center en Chitré
Chilibre Properties, S. A.	100%	Centro de Distribución o Bodega en Chilibre
Mañanitas Properties, S. A.	100%	Centro Comercial 2412 en Tocumen
Vista Alegre Properties, S. A.	100%	Centro Comercial West Land Mall en Arraiján
Chorrera Properties, S. A.	100%	Centro Comercial Boulevard Costa Verde
La Doña Properties, S. A.	100%	Centro Comercial La Nueva Doña, Tocumen
Boulevard Santiago Property, S. A.	100%	Centro Comercial Boulevard Santiago
Villa Zaíta Property, S. A.	100%	Centro Comercial Villa Zaíta Mall
Coronado Property, S. A.	100%	Centro Comercial Terrazas de Coronado
Aguadulce Property, S. A.	100%	Centro Comercial On D Go, Aguadulce
Brisas Property, S. A.	100%	Centro Comercial Signature Plaza, Brisas del Golf
Penonomé Property, S. A.	100%	Centro Comercial Penonomé Mall en Penonomé
Sabanitas Property, S.A.	100%	Centro Comercial Terrazas de Sabanitas, Colón

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

La emisión de estos estados financieros consolidados ha sido autorizada por el Director Secretario del Grupo el 28 de febrero de 2019.

Las notas en las páginas 6 a 33 son parte integral de estos estados financieros consolidados

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

---

### 2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas

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

#### Base de Preparación

Los estados financieros consolidados del Grupo han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) respectivas. Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que son medidas a su valor razonable. El Grupo ha optado por presentar un único estado consolidado de resultado integral y presenta sus gastos por naturaleza. El Grupo reporta sus flujos de efectivo de las actividades de operación usando el método indirecto. Los intereses pagados se presentan dentro de los flujos de caja operativos y las adquisiciones de propiedades de inversión son incluidas en las actividades de inversión para reflejar adecuadamente las actividades de negocio del Grupo. La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera requiere el uso de ciertas estimaciones de contabilidad críticas. También requiere que la Administración use su juicio en el proceso de la aplicación de las políticas de contabilidad del Grupo. (Véase Nota 3).

#### *Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones adoptadas por el Grupo*

El Grupo ha aplicado las siguientes normas y enmiendas por primera vez para su período de presentación de informe a partir del 1 de enero de 2018:

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

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

Las notas en las páginas 6 a 33 son parte integral de estos estados financieros consolidados

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2018

(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 2018 y no han sido adoptadas anticipadamente por el Grupo:

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

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

Las notas en las páginas 6 a 33 son parte integral de estos estados financieros consolidados

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 31 de diciembre de 2018 (Cifras en balboas)

---

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

#### **Bases de Consolidación**

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

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

Las transacciones y saldos entre compañías del Grupo son eliminados. Las políticas de contabilidad de las subsidiarias han sido modificadas donde sea necesario para asegurar la consistencia con las políticas adoptadas por el Grupo.


#### **Propiedades de Inversión**

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

El valor razonable está basado en precios de mercados, ajustados, 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, 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.



Las notas en las páginas 6 a 33 son parte integral de estos estados financieros consolidados

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2018

(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.

Las notas en las páginas 6 a 33 son parte integral de estos estados financieros consolidados

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

---

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

#### Capital Social

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

#### Impuesto sobre la Renta

##### *Corriente*

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

##### *Diferido*

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

#### Reconocimiento de Ingresos

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

El ingreso por alquiler de los contratos de arrendamiento es reconocido como ingreso, sobre la base de línea recta durante el plazo del contrato. Los cargos por cobros atrasados o penalidades son reconocidos como ingresos, en el período contable en que esto ocurra.

#### Arrendamientos Operativos

Los arrendamientos en los cuales una porción significativa de los riesgos y beneficios es retenida por el arrendador son clasificados como arrendamientos operativos. Los pagos hechos bajo arrendamientos operativos (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) son cargados al estado consolidado de resultado integral sobre la base de línea recta durante el período del arrendamiento.

#### Costos Financieros

Los costos financieros comprenden los intereses sobre financiamientos, los cuales se reconocen como gasto cuando son incurridos, excepto los relacionados con las construcciones de propiedades.

Las notas en las páginas 6 a 33 son parte integral de estos estados financieros consolidados

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2018

(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.

Las notas en las páginas 6 a 33 son parte integral de estos estados financieros consolidados

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

---

### 4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

#### Factores de Riesgo Financiero (continuación)

##### *Riesgo de Mercado (continuación)*

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

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

##### *Riesgo de Precio*

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

##### *Riesgo de Crédito*

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

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

Las notas en las páginas 6 a 33 son parte integral de estos estados financieros consolidados



# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

### 4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

#### Factores de Riesgo Financiero (continuación)

##### *Riesgo de Liquidez*

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

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

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

	<u>Menos de 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>
<b>31 de diciembre de 2017</b>			
Bonos por pagar	8,337,800	42,472,053	44,655,822
Préstamos bancarios por pagar	12,734,876	-	-
Cuentas por pagar – otras	41,541	-	-
<b>31 de diciembre de 2018</b>			
Bonos por pagar	9,744,567	47,349,213	50,313,654
Préstamos bancarios por pagar	-	-	-
Cuentas por pagar – otras	114,444	-	-

#### 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.

Las notas en las páginas 6 a 33 son parte integral de estos estados financieros consolidados

a

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

### 4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

#### Administración de Riesgo de Capital (continuación)

A continuación, se muestra la razón de apalancamiento:

	2018	2017
Total de préstamos y bonos por pagar	77,449,407	80,552,888
Menos: Efectivo y depósitos en fideicomiso	<u>(5,489,086)</u>	<u>(3,757,477)</u>
Deuda neta	71,960,321	76,795,411
Total de patrimonio	<u>153,441,505</u>	<u>142,270,712</u>
Total de pasivo y capital	<u>225,401,826</u>	<u>219,066,123</u>
Índice de apalancamiento	<u>32%</u>	<u>35%</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.

Las notas en las páginas 6 a 33 son parte integral de estos estados financieros consolidados

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 31 de diciembre de 2018 (Cifras en balboas)

---

### 5. Relaciones y Transacciones con Partes Relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas se detallan a continuación:

	2018	2017
<b>Compras de propiedades de inversión</b>		
Otras compañías relacionadas	<u>-</u>	<u>16,808,905</u>
<b>Ingreso por alquileres</b>		
Otras compañías relacionadas	<u>13,230,183</u>	<u>11,496,000</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:

	2018	2017
Saldo al inicio del año	232,473,968	212,197,668
Adquisiciones	-	16,808,905
Cambio en el valor razonable	<u>7,728,474</u>	<u>3,467,395</u>
	<u>240,202,442</u>	<u>232,473,968</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.

27 

Las notas en las páginas 6 a 33 son parte integral de estos estados financieros consolidados

a

## Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 31 de diciembre de 2018 (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/.419 por mts<sup>2</sup> y B/.6,044 por mts<sup>2</sup>.

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 avalúos 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.

Las notas en las páginas 6 a 33 son parte integral de estos estados financieros consolidados

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

### 6. Propiedades de Inversión (Continuación)

#### *Enfoque de Renta (continuación)*

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

Las propiedades de inversión no generan costos directos de operación dado que las cláusulas de los contratos de alquiler establecen que la arrendataria pagará todos los impuestos, tasas, obligaciones o gravámenes nacionales o municipales, presente o futuros que recaigan sobre el establecimiento o negocio, además, serán por cuenta de la arrendataria las reparaciones, ya sean producto del desgaste natural o uso del local, que sean necesarias para la conservación en buen estado del mismo; de las adiciones, cambios o mejoras, de la pintura interior, servicios sanitarios y plomería, sistema eléctrico y de iluminación, techo, vidrios, puertas, herrería, albañilería y otros servicios, sin que por ello la arrendadora tenga obligación de pagar indemnización alguna. La arrendataria será responsable por el pago de servicios de agua potable, aseo, energía eléctrica, telecomunicaciones, cuota de administración y mantenimiento, seguridad y otros similares del local. El único costo directo atribuible al Grupo, es el pago del impuesto de inmueble, cuyo valor pagado al 31 de diciembre de 2018, ascendió a B/.460,856 (2017: B/.438,910).

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:

	2018	2017
Administración Zona Libre de Colón	81,758	137,271
Otras	<u>64,427</u>	<u>77,327</u>
	<u>146,185</u>	<u>214,598</u>

Las notas en las páginas 6 a 33 son parte integral de estos estados financieros consolidados

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2018

(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:

	2018	2017
<b>Circulante</b>		
Administración Zona Libre de Colón	64,197	55,514
Otras	<u>64,427</u>	<u>77,327</u>
	<u>128,624</u>	<u>132,841</u>
<b>No Circulante</b>		
Administración Zona Libre de Colón	<u>17,561</u>	<u>81,757</u>

Las cuentas por cobrar a Administración Zona Libre de Colón corresponden a cuentas que devengan interés. La porción no circulante asciende a B/.17,561 (2017: B/.81,757) y cuyas fechas de vencimiento se presentan a continuación:

	2018	2017
Entre 1 y 2 años	17,561	25,620
Entre 2 y 5 años	<u>-</u>	<u>56,137</u>
	<u>17,561</u>	<u>81,757</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.

Las notas en las páginas 6 a 33 son parte integral de estos estados financieros consolidados

a

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2018

(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:

	2018	2017
<b><u>Los Castillos Real Estate, Inc.</u></b>		
<b><i>Emisión Pública de Bonos Corporativos</i></b>		
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. Estos fueron ofrecidos a partir del 17 de noviembre de 2008 y su vencimiento será el 17 de noviembre de 2023. Estos devengan intereses a una tasa de interés de LIBOR 3 meses + 2.25% anual, revisable trimestralmente, sujeto a un mínimo de 5% anual. El pago a capital se realiza mensualmente en base a la tabla de amortización establecida en el prospecto informativo. 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.	9,489,862	11,312,840
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. Estos fueron ofrecidos a partir del 22 de diciembre de 2011 y su vencimiento será el 22 de diciembre de 2026. Estos devengan intereses a una tasa de interés de LIBOR 3 meses + 3% anual, revisable trimestralmente, sujeto a un mínimo de 4.25% anual. El pago a capital se realiza mensualmente en base a la tabla de amortización establecida en el prospecto informativo. 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>6,647,830</u>	<u>7,301,621</u>
Pasan...	<u>16,137,692</u>	<u>18,614,461</u>

Las notas en las páginas 6 a 33 son parte integral de estos estados financieros consolidados

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 31 de diciembre de 2018 (Cifras en balboas)

### 8. Bonos por Pagar (Continuación)

	2018	2017
Vienen...	<u>16,137,692</u>	<u>18,614,461</u>
 <i>Emisión Pública de Bonos Corporativos (cont.)</i>		
Oferta pública de bonos corporativos, Serie "B" por un valor nominal de hasta B/.12,500,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Estos fueron ofrecidos a partir del 21 de diciembre de 2012 y su vencimiento será el 21 de diciembre de 2027. Estos devengan intereses a una tasa de interés de LIBOR 3 meses + 3% anual, revisable trimestralmente, sujeto a un mínimo de 4.25% anual. El pago a capital se realiza mensualmente en base a la tabla de amortización establecida en el prospecto informativo. 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.	8,378,208	9,096,619
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. Estos fueron ofrecidos a partir del 1 de diciembre de 2014 y su vencimiento será el 1 de diciembre de 2034. Estos devengan intereses a una tasa de interés fija de 10% anual. El pago a capital se realiza mediante un solo pago al vencimiento, siempre y cuando no exista saldo insoluto a capital de cualquiera de las Series Senior. Están garantizados por el crédito general del Emisor. El saldo de los bonos se presenta neto de los costos de la emisión.	<u>7,988,509</u>	<u>7,928,864</u>
Pasan...	<u>32,504,409</u>	<u>35,639,944</u>

Las notas en las páginas 6 a 33 son parte integral de estos estados financieros consolidados



# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 31 de diciembre de 2018 (Cifras en balboas)

### 8. Bonos por Pagar (Continuación)

	2018	2017
Vienen...	<u>32,504,409</u>	<u>35,639,944</u>
<i>Emisión Pública de Bonos Corporativos (cont.)</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. Estos fueron ofrecidos a partir del 26 de diciembre de 2014 y su vencimiento será el 26 de diciembre de 2029. Estos devengan intereses a una tasa de interés de LIBOR 3 meses + 3.50% anual, revisable trimestralmente, sujeto a un mínimo de 4.75% anual. El pago a capital se realiza mensualmente en base a la tabla de amortización establecida en el prospecto informativo. 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.		
	13,587,356	14,392,046
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 febrero de 2031. Los bonos devengan intereses a una tasa de interés de LIBOR 3 meses + 3.50% anual, revisable trimestralmente, sujeto a un mínimo de 5.00% anual. El pago a capital se realiza mensualmente en base a la tabla de amortización establecida en el prospecto informativo. Están garantizados por un fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc., a favor de los tenedores registrados de los bonos. El saldo de los bonos se presenta neto de los costos de la emisión.		
	<u>5,688,724</u>	<u>5,980,689</u>
Pasan...	<u>51,780,489</u>	<u>56,012,679</u>

Las notas en las páginas 6 a 33 son parte integral de estos estados financieros consolidados

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

8. Bonos por Pagar (Continuación)	2018	2017
Vienen...	<u>51,780,489</u>	<u>56,012,679</u>
 <i>Emisión Pública de Bonos Corporativos (cont.)</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. Estos fueron ofrecidos a partir del 15 de diciembre de 2016 y su vencimiento será el 15 de diciembre de 2031. Estos devengan intereses a una tasa de interés de LIBOR 3 meses + 3.75% anual, revisable trimestralmente, sujeto a un mínimo de 5.50% anual. El pago a capital se realiza mensualmente en base a la tabla de amortización establecida en el prospecto informativo. Están garantizados por un fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc., a favor de los tenedores registrados de los bonos. El saldo de los bonos se presenta neto de los costos de la emisión.	11,130,700	11,651,413
Oferta pública de bonos corporativos, Serie "E" (Senior) por un valor nominal de hasta B/.15,000,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Estos fueron ofrecidos a partir del 22 de enero de 2018 y su vencimiento será el 15 de enero de 2033. Estos devengan intereses a una tasa de interés de LIBOR 3 meses + 3.50% anual, revisable trimestralmente, sujeto a un mínimo de 5.00% anual. El pago a capital se realiza mensualmente en base a la tabla de amortización establecida en el prospecto informativo. Están garantizados por un fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc., a favor de los tenedores registrados de los bonos. El saldo de los bonos se presenta neto de los costos de la emisión.	<u>14,330,836</u>	<u>-</u>
	<u>77,242,025</u>	<u>67,664,092</u>
Más: Intereses por pagar	207,382	153,920
Menos: Porción circulante	<u>(5,783,132)</u>	<u>(4,752,849)</u>
Bonos por pagar a largo plazo	<u>71,666,275</u>	<u>63,065,163</u>

Las notas en las páginas 6 a 33 son parte integral de estos estados financieros consolidados

## Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2018

(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 m<sup>2</sup> 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.

Las notas en las páginas 6 a 33 son parte integral de estos estados financieros consolidados

## Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 31 de diciembre de 2018 (Cifras en balboas)

---

#### 8. Bonos por Pagar (Continuación)

##### *Oferta Pública de Bonos Corporativos – diciembre de 2011*

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

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

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

## Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 31 de diciembre de 2018

(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 Interinos 31 de diciembre de 2018 (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 Interinos

31 de diciembre de 2018

(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 2018 es de B/.70,940,809 y el de los bonos subordinados al 31 de diciembre de 2018 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 5.65% (2017: 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:

	2018	2017
Global Financial Funds Corp.	828,648	750,949
BG Trust, Inc.	<u>2,921,367</u>	<u>2,107,807</u>
	<u>3,750,015</u>	<u>2,858,756</u>

##### *Cumplimiento de las obligaciones de los bonos*

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

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

### 9. Préstamos Bancarios por Pagar

Los préstamos bancarios por pagar se detallan así:

	2018	2017
<b><i>Global Bank Corporation</i></b>		
Préstamo comercial por B/5,760,000 para cancelar la compra de local ancla ubicado en el P.H. Villa Zaita Mall, a una tasa de interés anual de LIBOR 6 meses + 4.25% (mínimo 6.00%), garantizado con prenda mercantil por parte de Los Castillos Real Estate, Inc. de las acciones de Villa Zaita Property, S. A. y fianza solidaria de Los Castillos Real Estate, Inc. Fue cancelado en enero, 2018.	-	5,760,000
<b><i>Banco General, S. A.</i></b>		
Préstamo comercial por B/3,078,000 para cancelar la compra de local ancla ubicado en el P.H. On D Go Aguadulce, a una tasa de interés anual de 4.25% + FECCI, garantizado con prenda mercantil sobre el 100% de las acciones emitidas y en circulación de Aguadulce Property, S. A. fianza solidaria de Ace International Hardware Corp., Tracto Transporte, S. A., Financiera Credi-Hogar, S. A., Ferretería Comercial, S. A. y Hardware Franchising Corp. Fue cancelado en enero, 2018.	-	3,078,000
Préstamo comercial por B/3,896,876 para cancelar la compra de local ancla ubicado en el P.H. Boulevard Penonomé, a una tasa de interés anual de 4.25% + FEC, garantizado con prenda mercantil sobre el 100% de las acciones emitidas y en circulación de Penonomé Property, S. A. y fianza solidaria de Ace International Hardware Corp. Tracto Transporte, S. A., Financiera Credi-Hogar, S. A., Ferretería Comercial, S. A. y Hardware Franchising Corp. Fue cancelado en enero, 2018.	-	3,896,876
	<u>-</u>	<u>12,734,876</u>

Las notas en las páginas 6 a 33 son parte integral de estos estados financieros consolidados

97  
C  
R



# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

### 10. Capital Social

El capital social está conformado de la siguiente forma:

	2018	2017
<b>Los Castillos Real Estate, Inc.</b>		
Autorizadas, emitidas y pagadas: 1,000 acciones con un valor nominal de B/.10 cada una	10,000	10,000
Capital adicional pagado	<u>3,235,000</u>	<u>3,235,000</u>
	<u>3,245,000</u>	<u>3,245,000</u>

### 12. Compromisos

#### Arrendamiento

Las subsidiarias Inversiones Europanamericanas, S. A., France Field Properties, S. A. y Zona Libre Properties, S. A. mantienen contratos de arrendamiento de lote con la Zona Libre de Colón, por un período de 20 años, renovables por períodos adicionales, sobre los cuales están construidos locales comerciales en el área comercial de France Field, que son de su propiedad. Los pagos comprometidos por razón de estos contratos de arrendamiento se estipulan en base a la tarifa mensual vigente de B/.0.80 el mt<sup>2</sup>.

A continuación, se resumen dichos contratos:

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

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

Las notas en las páginas 6 a 33 son parte integral de estos estados financieros consolidados

## Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 31 de diciembre de 2018 (Cifras en balboas)

---

#### 12. Compromisos (Continuación)

##### Arrendamiento (continuación)

###### *Adquisición de Propiedades*

El Grupo, a través de su subsidiaria Sabanitas Property, S. A., mantiene contrato de compraventa sobre el local No. 20, finca No. 30263430, en el proyecto Terrazas de Sabanitas. El saldo por pagar, respaldado por carta promesa de pago emitida por Banco General, S.A., es el siguiente:

2019	<u>4,329,245</u>
------	------------------

#### 13. Costos Financieros

Los costos financieros se detallan a continuación:

	2018	2017
Gasto de intereses sobre bonos	4,839,091	3,915,779
Gasto de intereses sobre préstamos	92,902	-
Amortización de costos diferidos por emisión de deuda	173,127	173,137
Servicios bancarios	<u>579</u>	<u>39,471</u>
	<u>5,105,699</u>	<u>4,128,387</u>

#### 14. Impuesto sobre la Renta

De acuerdo a las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones de impuesto sobre la renta están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los últimos tres (3) años, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2018.

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

Las notas en las páginas 6 a 33 son parte integral de estos estados financieros consolidados

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 31 de diciembre de 2018 (Cifras en balboas)

---

### 14. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

El impuesto sobre la renta está compuesto por:

	2018	2017
Impuesto sobre la renta corriente	1,174,553	1,073,333
Impuesto sobre la renta diferido	<u>1,384,469</u>	<u>854,605</u>
	<u>2,559,022</u>	<u>1,927,938</u>

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

	2018	2017
Saldo al inicio del año	15,826,389	14,971,784
Valor razonable de propiedades de inversión	772,847	346,740
Depreciación fiscal de propiedades de inversión	<u>611,622</u>	<u>507,865</u>
	<u>17,210,858</u>	<u>15,826,389</u>

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

	2018	2017
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	13,868,699	13,095,852
Depreciación acumulada fiscal de propiedades de inversión	<u>3,342,159</u>	<u>2,730,537</u>
Saldo al final del año	<u>17,210,858</u>	<u>15,826,389</u>

Las notas en las páginas 6 a 33 son parte integral de estos estados financieros consolidados

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 31 de diciembre de 2018 (Cifras en balboas)

---

### 14. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

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

	2018	2017
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	14,928,466	9,791,986
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	(7,728,474)	(3,467,395)
Depreciación fiscal de las propiedades	(2,446,489)	(2,031,465)
Pérdida de subsidiarias	8,310	16,649
Otros	<u>(63,602)</u>	<u>(16,443)</u>
Utilidad gravable según método tradicional	<u>4,698,211</u>	<u>4,293,332</u>
Impuesto sobre la renta corriente (25%)	<u>1,174,553</u>	<u>1,073,333</u>

Las notas en las páginas 6 a 33 son parte integral de estos estados financieros consolidados

**Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias**  
**Consolidación del Estado de Situación Financiera Interino**  
**31 de diciembre de 2018**

**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.	Chiriquí Properties, S. A.	Verguñas Properties, S. A.	Francis 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.
<b>Activos</b>															
<b>Activos no circulantes</b>															
Propiedades de inversión	B/ 240,202,442	B/ -	B/ 240,202,442	B/ -	B/ 19,666,570	B/ -	B/ 6,349,902	B/ 10,378,492	B/ 9,266,622	B/ 5,425,974	B/ 2,144,846	B/ 2,687,307	B/ 5,142,552	B/ 8,848,810	B/ 20,820,393
Inversiones en subsidiarias	-	(3,295,000)	3,295,000	3,295,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - otras	17,561	-	17,561	-	-	-	-	17,561	-	-	-	-	-	-	-
Adelanto a compra de activo	2,209,106	-	2,209,106	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros activos	38,941	-	38,941	-	-	-	-	10,705	-	-	16,224	12,012	-	-	-
<b>Activos circulantes</b>															
Efectivo	739,071	-	739,071	739,071	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósito a Plazo Fijo	1,000,000	-	1,000,000	1,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósitos en fideicomiso	3,180,112	-	3,180,112	3,180,112	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósito a Plazo Fijo en fideicomiso	569,903	-	569,903	569,903	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - otras	128,624	-	128,624	-	-	64,427	-	64,197	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	-	(73,900,841)	73,900,841	73,585,351	168,788	26,881	119,821	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos e impuestos pagados por anticipado	325,188	(1,063,556)	1,388,744	290,937	16,094	28,151	13,873	16,842	4,933	2,775	2,720	7,650	5,409	6,748	11,608
	5,942,899	(74,964,397)	80,907,295	79,365,375	184,882	119,459	133,694	81,039	4,933	2,775	2,720	7,650	5,409	6,748	11,608
<b>Total de activos</b>	<b>B/ 248,410,949</b>	<b>B/ (78,259,397)</b>	<b>B/ 326,670,346</b>	<b>B/ 82,660,375</b>	<b>B/ 19,851,452</b>	<b>B/ 119,459</b>	<b>B/ 6,483,596</b>	<b>B/ 10,487,795.36</b>	<b>B/ 9,271,555</b>	<b>B/ 5,428,749</b>	<b>B/ 2,163,790</b>	<b>B/ 2,706,969</b>	<b>B/ 5,147,961</b>	<b>B/ 8,855,558</b>	<b>B/ 20,832,001</b>
<b>Patrimonio de los Accionistas y Pasivos</b>															
<b>Patrimonio</b>															
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	150,877,421	-	150,877,421	988,364	15,222,642	124,096	6,014,971	8,725,775	7,778,224	4,513,165	1,505,341	1,906,963	3,163,875	5,534,644	16,485,612
Impuesto complementario	(680,916)	-	(680,916)	-	(67,815)	(15,037)	(52,135)	(42,874)	(52,130)	(18,540)	(13,346)	(16,983)	(34,926)	(24,425)	(29,437)
Total de patrimonio de los accionistas	153,441,505	(3,295,000)	156,736,505	4,233,364	17,654,827	119,059	5,972,836	9,182,901	7,791,094	4,504,626	1,501,995	1,899,980	3,138,949	5,520,218	16,466,175
<b>Pasivos</b>															
<b>Pasivos largo plazo</b>															
Bonos por pagar a largo plazo, excluyendo porción circulante	71,666,275	(983,928)	72,650,202	72,442,820	7,215	-	1,951	3,858	2,886	1,667	1,465	2,002	3,685	4,200	4,798
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	-	(73,900,841)	73,900,841	26,881	-	400	-	121,574	709,303	402,599	476,842	580,738	1,623,349	2,722,718	2,466,598
Impuesto sobre la renta diferido	17,210,859	-	17,210,859	-	2,176,632	-	504,846	1,173,641	762,956	495,575	175,141	220,323	376,384	600,017	1,883,421
	88,877,133	(74,884,768)	163,761,901	72,469,701	2,183,847	400	506,797	1,299,073	1,475,145	899,840	653,449	803,063	2,003,418	3,326,935	4,354,817
<b>Pasivos circulantes</b>															
Préstamos bancarios por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Porción circulante de bonos por pagar	5,783,132	(79,629)	5,862,761	5,862,761	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar - otras	114,444	-	114,444	94,549	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Adelantos recibidos de clientes	25,399	-	25,399	-	5,399	-	-	-	-	20,000	-	-	-	-	-
Gastos e impuestos acumulados por pagar	169,337	-	169,337	-	7,380	-	3,963	5,822	5,316	4,283	8,346	3,926	5,593	8,405	11,009
Total de pasivos circulantes	6,092,311	(79,629)	6,171,940	5,957,310	12,778	-	3,963	5,822	5,316	24,283	8,346	3,926	5,593	8,405	11,009
<b>Total de pasivos</b>	<b>94,969,444</b>	<b>(74,964,397)</b>	<b>169,933,841</b>	<b>78,427,010</b>	<b>2,196,626</b>	<b>-</b>	<b>510,760</b>	<b>1,304,895</b>	<b>1,480,461</b>	<b>924,123</b>	<b>661,795</b>	<b>806,989</b>	<b>2,009,012</b>	<b>3,335,340</b>	<b>4,365,826</b>
<b>Total de patrimonio de los accionistas y pasivos</b>	<b>B/ 248,410,949</b>	<b>B/ (78,259,397)</b>	<b>B/ 326,670,346</b>	<b>B/ 82,660,375</b>	<b>B/ 19,851,452</b>	<b>B/ 119,459</b>	<b>B/ 6,483,596</b>	<b>B/ 10,487,796</b>	<b>B/ 9,271,555</b>	<b>B/ 5,428,749</b>	<b>B/ 2,163,790</b>	<b>B/ 2,706,969</b>	<b>B/ 5,147,960</b>	<b>B/ 8,855,558</b>	<b>B/ 20,832,001</b>

*Handwritten signature or initials in blue ink.*

*Handwritten mark or signature in blue ink.*

**Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias**  
**Consolidación del Estado de Situación Financiera**  
**31 de diciembre de 2018**

**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.	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.	Briass Property, S. A.	Villa Zalta Property, S. A.	Agua dulce Property, S. A.	Penonome Property, S. A.	Sabanitas Property, S. A.
<b>Activos</b>																
<b>Activos no circulantes</b>																
Propiedades de inversión	B/ 12,592,635	B/ 10,474,158	B/ 11,324,383	B/ 5,791,896	B/ 30,563,266	B/ 7,693,581	B/ 239,791	B/ 10,789,922	B/ 8,753,262	B/ 9,204,846	B/ 8,736,486	B/ 9,409,201	B/ 9,280,101	B/ 5,836,378	B/ 8,781,069	B/ -
Inversiones en subsidiarias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - otras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,209,105
Adelanto a compra de activo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros activos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Activos circulantes</b>																
Efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósito a Plazo Fijo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósitos en fideicomiso	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósito a Plazo Fijo en fideicomiso	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - otras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos e impuestos pagados por anticipado	68,778	52,193	63,913	50,371	225,968	65,081	3,625	93,578	73,709	84,834	102,187	92,643	1,987	946	1,193	-
	68,778	52,193	63,913	50,371	225,968	65,081	3,625	93,578	73,709	84,834	102,187	92,643	1,987	946	1,193	-
<b>Total de activos</b>	<b>B/ 12,661,414</b>	<b>B/ 10,526,351</b>	<b>B/ 11,388,296</b>	<b>B/ 5,842,267</b>	<b>B/ 30,789,234</b>	<b>B/ 7,758,661</b>	<b>B/ 243,416</b>	<b>B/ 10,883,500</b>	<b>B/ 8,826,971</b>	<b>B/ 9,289,681</b>	<b>B/ 8,838,673</b>	<b>B/ 9,501,844</b>	<b>B/ 9,282,088</b>	<b>B/ 5,837,324</b>	<b>B/ 8,782,262</b>	<b>B/ 2,209,105</b>
<b>Patrimonio de los Accionistas y Pasivos</b>																
<b>Patrimonio</b>																
Capital social	B/ 10,000	B/ 10,000	B/ 10,000	B/ 10,000	B/ 10,000	B/ 10,000	B/ 10,000	B/ 10,000	B/ 10,000	B/ 10,000	B/ 10,000	B/ 10,000	B/ 10,000	B/ 10,000	B/ 10,000	B/ (8,330)
Utilidades no distribuidas	8,739,577	7,426,921	7,355,737	3,844,720	18,684,280	4,134,896	85,140	5,978,260	4,786,994	3,763,630	3,465,556	3,760,294	1,862,797	1,944,603	3,088,677	-
Impuesto complementario	(51,883)	(39,608)	(24,253)	(29,939)	(73,772)	(22,418)	(709)	(27,746)	(21,500)	(6,490)	(8,512)	(6,096)	-	-	(341)	-
<b>Total de patrimonio de los accionistas</b>	<b>8,697,694</b>	<b>7,397,313</b>	<b>7,341,484</b>	<b>3,824,781</b>	<b>18,620,508</b>	<b>4,122,478</b>	<b>94,431</b>	<b>5,960,514</b>	<b>4,775,494</b>	<b>3,767,140</b>	<b>3,467,044</b>	<b>3,764,198</b>	<b>1,872,797</b>	<b>1,954,603</b>	<b>3,098,336</b>	<b>(8,330)</b>
<b>Pasivos</b>																
<b>Pasivos largo plazo</b>																
Bonos por pagar a largo plazo, excluyendo porción circulante	17,839	4,971	6,237	4,028	26,275	5,819	525	4,713	13,179	16,835	17,438	15,464	18,149	9,679	12,502	-
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	2,978,196	2,340,754	3,202,210	1,631,620	9,993,483	3,165,779	138,076	4,269,254	3,508,908	5,019,882	4,967,217	5,285,371	7,143,481	3,620,050	5,288,123	2,217,435
Impuesto sobre la renta diferido	966,092	778,907	835,589	381,004	2,125,208	457,767	10,384	647,092	527,734	482,632	381,563	428,387	237,055	225,241	357,269	-
	3,962,127	3,124,632	4,044,036	2,016,653	12,144,966	3,629,365	148,985	4,921,059	4,049,821	5,519,349	5,366,218	5,729,222	7,398,684	3,854,970	5,657,894	2,217,435
<b>Pasivos circulantes</b>																
Préstamos bancarios por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Porción circulante de bonos por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar - otras	-	-	-	-	19,895	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Adelantos recibidos de clientes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos e impuestos acumulados por pagar	1,593	4,406	2,776	834	3,864	6,818	-	1,927	1,657	3,193	5,411	8,424	10,608	27,752	26,031	-
<b>Total de pasivos circulantes</b>	<b>1,593</b>	<b>4,406</b>	<b>2,776</b>	<b>834</b>	<b>23,760</b>	<b>6,818</b>	<b>-</b>	<b>1,927</b>	<b>1,657</b>	<b>3,193</b>	<b>5,411</b>	<b>8,424</b>	<b>10,608</b>	<b>27,752</b>	<b>26,031</b>	<b>-</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>3,963,720</b>	<b>3,129,039</b>	<b>4,046,812</b>	<b>2,017,486</b>	<b>12,168,726</b>	<b>3,636,184</b>	<b>148,985</b>	<b>4,922,986</b>	<b>4,051,478</b>	<b>5,522,541</b>	<b>5,371,629</b>	<b>5,737,646</b>	<b>7,409,292</b>	<b>3,882,722</b>	<b>5,683,926</b>	<b>2,217,435</b>
<b>Total de patrimonio de los accionistas y pasivos</b>	<b>B/ 12,661,414</b>	<b>B/ 10,526,352</b>	<b>B/ 11,388,296</b>	<b>B/ 5,842,267</b>	<b>B/ 30,789,233</b>	<b>B/ 7,758,661</b>	<b>B/ 243,416</b>	<b>B/ 10,883,500</b>	<b>B/ 8,826,971</b>	<b>B/ 9,289,681</b>	<b>B/ 8,838,673</b>	<b>B/ 9,501,844</b>	<b>B/ 9,282,088</b>	<b>B/ 5,837,324</b>	<b>B/ 8,782,262</b>	<b>B/ 2,209,105</b>

*Handwritten signature/initials in blue ink.*

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias  
 Consolidación del Estado de Resultados Integral Interino  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

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 Europanamericana, S. A.	Chiriquí Properties, S. A.	Veraguas Properties, S. A.	France Field Properties, S. A.	Zona Libre Properties, S. A.	Doce de Octubre Properties, S. A.	Villa Lucre Properties, S. A.	San Antonio Properties, S. A.
<b>Ingresos</b>															
Alquileres	B/. 13,508,575	B/. -	B/. 13,508,575	B/. -	B/. 764,400	B/. -	B/. 334,800	B/. 797,200	B/. 390,300	B/. 248,000	B/. 231,500	B/. 244,750	B/. 375,600	B/. 400,800	B/. 519,400
<b>Gastos Generales y Administrativos</b>															
Gastos de alquiler	223,459	-	223,459	-	-	-	-	136,515	-	-	51,816	35,128	-	-	-
Honorarios profesionales	289,864	-	289,864	381	14,867	100	9,652	10,515	10,420	9,363	8,712	8,875	10,049	10,739	13,130
Impuestos	468,956	-	468,956	300	145,858	300	1,976	300	12,685	589	11,868	14,618	32,900	28,063	4,217
Amortización	-	(173,127)	173,127	-	10,541	-	3,177	6,426	3,728	2,638	2,329	2,863	5,549	4,538	5,035
Seguros	231,407	-	231,407	-	13,104	-	4,843	40,053	4,352	3,484	6,581	9,364	3,270	5,578	26,408
Otros gastos	45,494	-	45,494	9	11,322	-	17	17,369	17	78	8,899	6,990	17	17	17
Total de gastos generales y administrativos	1,239,179	(173,127)	1,432,306	690	195,692	400	19,664	211,178	31,202	16,152	90,204	77,838	51,786	48,935	48,807
Utilidad (pérdida) en operaciones	12,249,396	173,127	12,076,269	(690)	568,708	(400)	315,136	586,022	359,098	231,848	141,296	166,912	323,814	351,865	470,593
<b>Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión</b>															
	7,728,474	-	7,728,474	-	(468,749)	-	773,712	(766,026)	71,139	(439,663)	591,110	323,020	(346,086)	619,925	1,397,916
<b>Otros ingresos</b>	56,295	-	56,295	40,139	-	-	-	16,157	-	-	-	-	-	-	-
<b>Costos financieros, neto</b>	5,105,699	173,127	4,932,571	365	182,724	-	49,568	98,896	73,954	43,421	38,259	47,015	94,995	107,815	123,703
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	14,928,467	-	14,928,467	39,084	(82,765)	(400)	1,039,280	(262,743)	356,283	(251,236)	694,147	442,916	(117,267)	863,975	1,744,806
<b>Impuesto sobre la renta</b>	(1,174,553)	-	(1,174,553)	-	(61,292)	-	(55,075)	(80,196)	(62,673)	(38,874)	(18,527)	(21,091)	(40,374)	(48,485)	(60,785)
Impuesto sobre la renta diferido - Cambio Valor Razonable	(772,847)	-	(772,847)	-	46,875	-	(77,371)	76,603	(7,114)	43,966	(59,111)	(32,302)	34,609	(61,992)	(139,792)
Impuesto sobre la renta diferido - Depreciación	(611,622)	-	(611,622)	-	(35,204)	-	(11,317)	(45,625)	(8,613)	(8,233)	(7,232)	(8,884)	(16,831)	(12,527)	(25,937)
	(2,559,023)	-	(2,559,023)	-	(49,621)	-	(143,763)	(49,218)	(78,400)	(3,140)	(84,870)	(62,276)	(22,596)	(123,005)	(226,514)
Utilidad (pérdida) neta	B/. 12,369,444	B/. -	B/. 12,369,444	B/. 39,084	B/. (132,386)	B/. (400)	B/. 895,517	B/. (311,961)	B/. 277,883	B/. (254,377)	B/. 609,277	B/. 380,640	B/. (139,863)	B/. 740,970	B/. 1,518,292

97

Q

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias  
 Consolidación del Estado de Resultados Integral Int  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

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.	Agudulce Property, S. A.	Penonome Property, S. A.	Sabanitas Property, S. A.
<b>Ingresos</b>																
Alquileres	B/. 672,000	B/. 532,200	B/. 529,800	B/. 381,500	B/. 1,574,000	B/. 444,750	B/. 27,075	B/. 750,600	B/. 646,850	B/. 614,200	B/. 712,800	B/. 662,100	B/. 666,100	B/. 438,400	B/. 549,450	B/. -
<b>Gastos Generales y Administrativos</b>																
Gastos de alquiler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Honorarios profesionales	14,205	13,904	16,645	13,039	20,077	13,333	7,627	10,021	9,681	10,031	10,095	10,345	9,372	8,591	9,101	6,996
Impuestos	81,044	12,763	4,399	17,764	23,272	12,974	2,684	14,155	5,922	300	13,692	12,612	9,460	1,336	2,603	300
Amortización	8,742	6,614	7,134	5,741	26,053	6,659	466	14,158	11,741	14,990	12,613	11,393	-	-	-	-
Seguros	4,784	5,948	14,712	3,172	23,874	5,998	626	9,480	5,494	6,037	5,417	7,025	11,051	4,777	5,975	-
Otros gastos	17	17	17	17	63	17	17	17	17	59	17	17	17	17	17	400
Total de gastos generales y administrativos	108,792	39,246	42,907	39,733	93,340	38,981	11,419	47,830	32,854	31,417	41,834	41,392	29,900	14,720	17,696	7,696
Utilidad (pérdida) en operaciones	563,208	492,954	486,893	341,767	1,480,660	405,769	15,656	702,770	613,996	582,783	670,966	620,708	636,200	423,680	531,754	-7,696
<b>Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión</b>																
	1,770,182	122,824	262,062	1,262,993	3,859,207	(832,543)	(9,371)	(2,276,997)	(712,411)	929,510	141,031	898,916	(1,582,356)	359,923	1,779,207	-
<b>Otros Ingresos</b>																
Costos financieros, neto	212,198	158,427	186,681	132,063	633,930	174,035	11,177	334,179	280,333	358,086	369,515	327,683	406,113	210,507	276,710	214
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	2,121,192	457,351	562,274	1,472,697	4,705,937	(600,810)	(4,893)	(1,908,407)	(378,749)	1,154,206	442,482	1,191,940	(1,352,269)	573,096	2,034,250	(7,910)
<b>Impuesto sobre la renta</b>																
Impuesto sobre la renta diferido - Cambio Valor Razonable	(56,619)	(66,655)	(49,546)	(41,184)	(133,401)	(39,505)	(45)	(66,056)	(58,206)	(19,817)	(49,629)	(43,485)	(8,879)	(26,663)	(27,493)	-
Impuesto sobre la renta diferido - Depreciación	(177,018)	(12,282)	(26,206)	(126,299)	(385,921)	83,254	937	227,700	71,241	(92,951)	(14,103)	(89,892)	158,236	(35,992)	(177,921)	-
	(31,134)	(16,977)	(25,507)	(11,242)	(78,282)	(18,428)	(1,030)	(26,092)	(25,210)	(31,152)	(25,734)	(29,731)	(48,094)	(26,533)	(36,253)	-
	(264,771)	(95,914)	(101,259)	(178,725)	(597,603)	25,321	(138)	135,552	(12,174)	(143,920)	(89,466)	(163,108)	101,262	(89,008)	(241,667)	-
Utilidad (pérdida) neta	B/. 1,856,421	B/. 361,437	B/. 461,015	B/. 1,293,972	B/. 4,108,334	B/. (575,489)	B/. (5,030)	B/. (1,772,855)	B/. (390,923)	B/. 1,010,286	B/. 353,016	B/. 1,028,832	B/. (1,251,008)	B/. 484,087	B/. 1,792,584	B/. (7,910)

GA

Q



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias  
 Consolidación del Estado de Cambio en el Patrimonio Interino  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

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/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000
Capital adicional pagado, al inicio y al final del año	3,235,000	(3,295,000)	6,530,000	3,235,000	2,500,000	10,000	10,000	500,000	65,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Capital social al 31 de diciembre de 2018	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 2017	139,621,276	-	139,621,276	949,280	15,355,028	124,496	5,119,454	10,151,036	7,500,341	4,767,542	896,064	1,526,322	3,303,738	4,793,674	14,967,320
Dividendo Pagado	(1,113,300)	-	(1,113,300)	-	-	-	-	(1,113,300)	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad neta del periodo	12,369,444	-	12,369,444	39,084	(132,386)	(400)	895,517	(311,961)	277,883	(254,377)	609,277	380,640	(139,863)	740,970	1,518,292
Utilidades no distribuidas al 31 de diciembre de 2018	150,877,421	-	150,877,421	988,364	15,222,642	124,096	6,014,971	8,725,775	7,778,224	4,513,165	1,505,341	1,906,963	3,163,875	5,534,644	16,485,612
Impuesto complementario al 31 de diciembre de 2017	(595,564)	-	(595,564)	-	(61,137)	(15,037)	(45,909)	(76,433)	(45,142)	(14,324)	(11,515)	(14,784)	(30,649)	(19,507)	(23,329)
Pagos efectuados en el 2018	(85,353)	-	(85,353)	-	(6,678)	-	(6,226)	33,559	(6,989)	(4,216)	(1,830)	(2,198)	(4,277)	(4,918)	(6,109)
Impuesto complementario al 31 de diciembre de 2018	(680,916)	-	(680,916)	-	(67,815)	(15,037)	(52,135)	(42,874)	(52,130)	(18,540)	(13,346)	(16,983)	(34,926)	(24,425)	(29,437)
Total de patrimonio	B/. 153,441,505	B/. (3,295,000)	B/. 156,736,505	B/. 4,233,364	B/. 17,654,827	B/. 119,059	B/. 5,972,836	B/. 9,182,901	B/. 7,791,094	B/. 4,504,626	B/. 1,501,995	B/. 1,899,980	B/. 3,138,949	B/. 5,520,218	B/. 16,466,175

GA

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias  
 Consolidación del Estado de Cambio en el Patrimonio  
 Por el año terminado al 31 de diciembre de 2018

12. Información Financiera Consolidada (Continuación)

La consolidación del estado de cambios en el patrimonio de los accionari

	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.	Sabanitas 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/ -	B/ -
Capital adicional pagado, al inicio y al final del año	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	-
Capital social al 31 de diciembre de 2018	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 2017	6,883,156	7,065,484	6,894,722	2,550,748	14,575,946	4,710,385	90,170	7,751,115	5,177,917	2,753,344	3,112,540	2,731,462	3,113,804	1,460,515	1,296,093	(420)
Dividendo Pagado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad neta del periodo	1,856,421	361,437	461,015	1,293,972	4,108,334	(575,489)	(5,030)	(1,772,855)	(390,923)	1,010,286	353,016	1,028,832	(1,251,008)	484,087	1,792,584	(7,910)
Utilidades no distribuidas al 31 de diciembre de 2018	8,739,577	7,426,921	7,355,737	3,844,720	18,684,280	4,134,896	85,140	5,978,260	4,786,994	3,763,630	3,465,556	3,760,294	1,862,797	1,944,603	3,088,677	(8,330)
Impuesto complementario al 31 de diciembre de 2017	(45,028)	(31,992)	(18,554)	(24,382)	(57,408)	(17,637)	(709)	(19,532)	(14,265)	(3,613)	(2,987)	(1,689)	-	-	-	-
Pagos efectuados en el 2018	(6,855)	(7,615)	(5,699)	(5,557)	(16,364)	(4,781)	-	(8,214)	(7,235)	(2,877)	(5,525)	(4,407)	-	-	(341)	-
Impuesto complementario al 31 de diciembre de 2018	(51,883)	(39,608)	(24,253)	(29,939)	(73,772)	(22,418)	(709)	(27,746)	(21,500)	(6,490)	(8,512)	(6,096)	-	-	(341)	-
Total de patrimonio	B/ 8,697,694	B/ 7,397,313	B/ 7,341,484	B/ 3,824,781	B/ 18,620,508	B/ 4,122,478	B/ 94,431	B/ 5,960,514	B/ 4,775,494	B/ 3,767,140	B/ 3,467,044	B/ 3,764,198	B/ 1,872,797	B/ 1,954,603	B/ 3,098,336	B/ (8,330)