

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

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

Trimestre terminado al 31 de marzo de 2019

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 o icohen@doitcenter.com.pa



2/

I PARTE

I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Miles de US\$	31/03/19	31/12/18
Efectivo	5,639.5	5,489.1
Capital de Trabajo	2,198.3	2,059.7
Razón Corriente	1.35	1.34

En el trimestre terminado el 31 de marzo de 2019, la liquidez de **Los Castillos Real Estate, Inc. y subsidiarias** mejoro levemente, debido principalmente al aumento en sus activos circulantes.

B. Recursos de Capital

Miles de US\$	31/03/19	31/12/18
Deuda Bancaria o Bonos por Pagar	75,919.1	77,449.4
Patrimonio	155,029.1	153,441.5
Total de Recursos de Capital	230,948.2	230,890.9
Apalancamiento (Pasivos / Patrimonio)	0.49	0.50

En el trimestre terminado el 31 de marzo de 2019, el patrimonio de **Los Castillos Real Estate, Inc.** aumento producto de la utilidad neta del periodo. El nivel de apalancamiento disminuyó levemente debido al aumento en el patrimonio.



92

C. Resultados de las Operaciones

Miles de US\$	31/03/19	31/12/18
Total de Ingresos por Alquiler	3,406.6	3,406.2
Gastos Generales y Administrativos	240.5	387.6
Costos Financieros	1,087.4	1,468.0
Cambio Valor Propiedad de Inversión	0.0	7,728,474.0
Utilidad en Operaciones	3,166.1	3,018.6
Utilidad Neta	1,587.5	8,136.6
Area Arrendada Aproximada	125,735	125,735
Porcentaje de Ocupación	100%	100%
Arrendamiento Promedio por Metro Cuadrado	27.09	27.09

En el trimestre terminado el 31 de marzo de 2019, **Los Castillos Real Estate, Inc.** generó una utilidad neta menor debido a que el cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se realiza en diciembre de cada año. 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 sobretodo del mercado de arrendamiento de locales comerciales a grandes empresas nacionales e internacionales.




II. HECHOS O CAMBIOS DE IMPORTANCIA

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

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 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.

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




II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	TRIMESTRE QUE REPORTA 31/03/2019	TRIMESTRE ANTERIOR 31/12/2018	TRIMESTRE ANTERIOR 30/09/2018	TRIMESTRE ANTERIOR 30/06/2018
Ingresos Totales	3,406,575	3,406,225	3,382,420	3,369,980
Gastos Generales y Administrativos	240,519	387,621	263,206	332,243
Utilidad en Operaciones	3,166,056	3,018,604	3,119,214	3,037,737
Cambio Valor Propiedades de Inversión	-	7,728,474	-	-
Costos Financieros	1,087,398	1,467,976	1,295,497	1,286,182
Utilidad Neta	1,587,545	8,136,578	1,394,294	1,319,773
Acciones Emitidas y en Circulación	1,000	1,000	1,000	1,000

BALANCE GENERAL	TRIMESTRE QUE REPORTA 31/03/2019	TRIMESTRE ANTERIOR 31/12/2018	TRIMESTRE ANTERIOR 30/09/2018	TRIMESTRE ANTERIOR 30/06/2018
Activos Circulantes	8,520,524	8,152,005	9,256,258	9,180,015
Propiedades de Inversión	240,202,442	240,202,442	232,473,968	233,473,968
Total de Activos	248,779,468	248,410,949	241,803,662	241,743,749
Pasivos Circulantes	6,322,265	6,092,311	6,070,363	6,152,836
Pasivos a Largo Plazo	87,428,152	88,877,133	89,357,893	90,609,801
Capital Social	3,245,000	3,245,000	3,245,000	3,245,000
Utilidades Retenidas	151,784,051	150,196,505	141,130,406	141,736,112
Total de Patrimonio	155,029,051	153,441,505	146,375,406	144,981,112
RAZONES FINANCIERAS:				
Deuda Bancaria o Bonos / Patrimonio	0.49	0.50	0.54	0.55
Capital de Trabajo	2,198,259	2,059,694	3,185,895	3,027,179
Razón Corriente	1.35	1.34	1.52	1.49
Utilidad Operativa/Gastos financieros	2.91	2.05	2.41	2.36

**III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS**

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. VER ADJUNTO

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

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

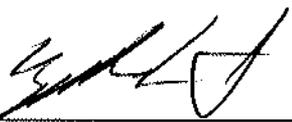
**V PARTE
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

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

**VI PARTE
DIVULGACIÓN**

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

FIRMA(S)



ERIC T. COHEN S.
Representante Legal 27

**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 marzo de 2019, 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\$26,301,925.38, de los cuales la suma de US\$1,301,925.38 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\$1,301,925.38, desglosadas así:

Nombre de la Cuenta	Saldo al 31-Mar-19
Concentración	\$688,172.39
Cuenta de Reserva	\$613,752.99
Total	\$1,301,925.38

- 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-20	\$63,010,623.83

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

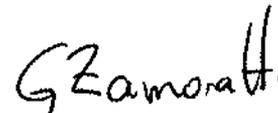
Jun-18	Sep-18	Dic-18
812.13%	848.87%	889.89%

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 marzo de 2019 dicha Cobertura de Garantía es de 867.70%.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 04 de mayo de 2019.

BG Trust, Inc. a título fiduciario


Angala Escudero
Firma Autorizada



Gabriela Zamora
Firma Autorizada


ANEXO A
 BG Trust, Inc. (0047-GTIA-08)
 Los Castillos Real Estate Inc.
 Al 31 de Marzo de 2019

No.	FINCA	PROPIETARIO	UBICACIÓN	MONTO	AVALUADOR	FECHA DE AVALUO
1	35029 a la 35034	Corporación Los Castillos, S.A.	El Dorado, Panamá	\$17,550,000.00	AIR Avalúos	15-nov-18
2	57048,57051 y 57053 al 57063	Los Andes Properties, S.A.	CC Los Andes, Panamá	\$5,850,000.00	AIR Avalúos	15-nov-18
3	11,392	France Fields Properties, S.A.	Galera Zona Libre Colón	\$1,800,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	17-dic-18
4	22995	Inversiones Europanamericanas, S.A.	Galera Zona Libre Colón	\$7,650,000.00	AIR Avalúos	15-nov-18
5	28284	Doce de Octubre Properties, S.A.	CC Plaza La Hispanidad 12 de Octubre, Panamá	\$4,750,000.00	AIR Avalúos	15-nov-18
6	71356	Veraguas Properties, S.A.	CC Plaza Banconal Santiago, Veraguas	\$4,590,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	19-nov-18
7	71609	Chiriquí Properties, S.A.	CC Plaza El Terronal, David, Chiriquí	\$7,650,000.00	AIR Avalúos	19-nov-18
8	90974	Villa Lucre Properties, S.A.	CC Plaza Villa Lucre, Panamá	\$8,000,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	19-dic-18
9	11571	Zona Libre Properties, S.A.	Galera Zona Libre Colón	\$2,000,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	17-dic-18
10	90972 y 90973	San Antonio Properties, S.A.	Albrook Mall, Panamá	\$18,750,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	21-dic-18

Total \$78,590,000.00

ANEXO B
 BG Trust, Inc. (0047-GTIA-08)
 Los Castillos Real Estate Inc.
 Detalle de Canones
 Al 31 de Marzo de 2019

No.	No. de Finca	Nombre del Arrendador	Nombre del Arrendatario	Dirección	Canon Mensual	Fecha de Vencimiento
1	35029 a 35034	Corporación Los Castillos, S.A.	Ace International Hardware Corp.	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	Los Andes Properties, S.A.	Ace International Hardware Corp.	Modulo A del P.H. Centro Comercial Los Andes, Avenida Transistmica, Corregimiento Belsario Porras	\$28,200.00	01-oct-27
3	22995	Inversiones Europanamericanas, S.A.	Ace International Hardware Corp.	Manzana No.48 del area comercial de France Field, Galera Zona Libre de Colón	\$15,200.00	01-ene-27
					\$34,000.00	01-ene-27
4	71609	Chiriqui Properties, S.A.	Ace International Hardware Corp.	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	Veraguas Properties, S.A.	Ace International Hardware Corp.	P.H. Plaza Banconal Santiago Carretera Interamericana, Provincia de Veraguas	\$22,050.00	01-may-22
6	11392	France Field Properties, S.A.	W.L.L.A., Corp.	Calle 6ta y Avenida 4ta. del area Comercial de France Field, Zona Libre de Colón	\$19,500.00	01-jun-28
7	11571	Zona Libre Properties, S.A.	Ace International Hardware Corp.	Galera Zona Libre de Colón	\$3,400.00	02-ene-27
					\$10,750.00	02-ene-27
					\$6,350.00	02-ene-27
8	90974	Villa Lucre Properties, S.A.	Ace International Hardware Corp.	P.H. Centro Comercial Plaza Villa Lucre	\$34,100.00	01-jun-19
9	28284	Doce de Octubre Properties, S.A.	Ace International Hardware Corp.	Centro Comercial Plaza de la Hispanidad Avenida 12 de Octubre, Corregimiento de Pueblo Nuevo	\$31,600.00	01-jul-28
10	90972 y 90973	San Antonio Properties, S.A.	Ace International Hardware Corp.	Centro Comercial Los Pueblos Albrook	\$45,300.00	01-jun-19

Total \$347,450.00

Panamá, 24 de Abril de 2019

Señores
SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES
Ciudad.-

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

Estimados señores:

Por este medio **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por **LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.**, para garantizar las Series A y B de la emisión pública de Bonos Corporativos con un valor nominal de hasta **US\$23,000,000.00** emitidos en forma nominativa, registrada y sin cupones, autorizada mediante la Resolución de registro y autorización para oferta pública CNV No. 429-11 de 13 de diciembre de 2011, certifica al 31 de Marzo de 2019, 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	374,291.66	N/A	
Cuenta de Ahorros	50-333-00515-6	1	584.47	N/A	
Plazo Fijo	50401778768	1	573,633.01	N/A	
Int. por Cobrar	50401778768		2,021.47	N/A	
Hipotecas	Finca 324955	1	10,250,000.00	A.I.R. Avalúos	07-dic-18
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	12	11,000,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	17-dic-18
Hipotecas	Finca 44243	1	4,900,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	17-dic-18
Hipotecas	Finca 33387-8714	1	16,750,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	19-dic-18
Hipotecas	Finca 374125-8718	1	7,850,000.00	A.I.R. Avalúos	06-dic-18
Hipotecas	Finca 382971-8001	1	11,000,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	11-dic-18
Total			62,700,530.61		

II. Bienes Cedidos:

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

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

• **Cesión de pólizas y fianzas**

Tipo de Bien Cedido	Descripción	Emisor / Fiador	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	Póliza No. 03B70819	ASSA Compañía de Seguros, S.A.	16/03/2020
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:

sep-18	dic-18	mar-19
392%	402%	412%

Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.


Miguel Pedreschi
Gerente Sr. de Operaciones


Dayana Vega
VP de Fideicomisos

**BGT**BG Trust,
Inc.

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

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 14,845 de 18 de noviembre de 2014 inscrita en el Registro Público bajo la entrada 92074340/2014, (el "Fideicomiso"), por LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC., en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Setenta Millones de Dólares (US\$70,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de Marzo de 2019, 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\$54,331,911.06, de los cuales la suma de US\$1,931,911.06 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\$1,931,911.06, desglosadas así:

Nombre de la Cuenta	Saldo al 31-Mar-19
Cuenta de Reserva Servicio de Deuda	\$1,321,353.46
Concentración	\$610,557.60
Total	\$1,931,911.06

- 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	03870819	16-mar-20	\$59,651,698.76

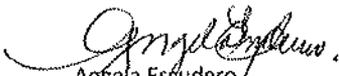
- e) Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

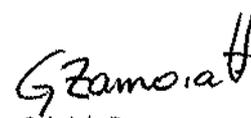
Jun-18	Sep-18	Dic-18
177.03%	179.27%	181.56%

- 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 marzo de 2019 dicha Cobertura de Garantía es de 168.01%.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 07 de mayo de 2019.

BG Trust, Inc. a título fiduciario


Angela Esudero
Firma Autorizada



Gabriela Zamora
Firma Autorizada


ANEXO A
BG Trust, Inc. (0100-GTIA-14)
Los Castillos Real Estate Inc.
Af 31 de Marzo de 2019

No.	FINCA	PROPIETARIO	UBICACIÓN	MONTO	AVALUADOR	FECHA DE AVALUO
1	413566 a 413570	La Doña Properties, S.A.	Centro Comercial La Nueva Doña	\$7,650,000.00	AIR Avalúos	15 Nov.18
2	446,686	Chorrera Properties, S.A.	Centro Comercial Boulevard Costa Verde	\$9,500,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	12 Dic.18
3	382,984	Vista Alegre Properties	Centro Comercial PH Westland Mall Los Pueblos	\$260,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	11 Dic.18
4	473575	Boulevard Santiago Property	Centro Comercial Plaza Boulevard Santiago	\$8,500,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	13 Dic.18
5	30153602	Chilibre Properties	Vía Boyd Roosevelt Transistmica San Vicente	\$11,500,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	21 Dic.18
6	30179053	Coronado Property, S.A.	P.H. Terraza De Coronado	\$7,875,000.00	AIR Avalúos	19 Nov.18
7	30181703	Brisas Property, S.A.	Centro Comercial P.H. Signature Plaza	\$8,437,500.00	AIR Avalúos	15 Nov.18
8	30239289	Aguadulce Property, S.A.	Vía Panamericana, Centro Comercial On D Go, Aguadulce	\$5,500,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	18 Dic.18
9	30224601	Villa Zaita Property, S.A.	Carretera Transistmica, PH Villa Zaita Mall	\$8,500,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	21 Dic.18
10	30221173	Penonome Property, S.A.	Vía Interamericana, P.H. Boulevard Penonomé	\$7,500,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	19 Dic.18
				\$75,222,500.00		

97

BG Trust, Inc. (0100-GTIA-14)
Los Castillos Real Estate Inc.
Contratos de Arrendamiento cedidos al Fideicomiso
Al 31 de Marzo de 2019

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	Penonomé 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 Coclé	\$ 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




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

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

31 de marzo de 2019

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials 'YJ' or similar, located below the date.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Índice para los Estados Financieros Consolidados Interinos 31 de marzo de 2019

	Páginas
Informe de Estados Financieros Consolidados Interinos	1
Estados Financieros Consolidados Interinos:	
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 Interinos	6 - 38



Informe de Estados Financieros Consolidados Interinos (No Auditados)

Hemos preparado los Estados Financieros Consolidados Interinos (No Auditados) que se acompañan de Los Castillos Real Estate, Inc., y Subsidiarias (el "Grupo"), que comprenden el balance general consolidado interino al 31 de marzo de 2019 y el estado consolidado de resultados interino, el estado consolidado de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el periodo de tres (3) meses terminados en esa fecha y un resumen de las políticas de contabilidad más significativas y otras notas explicativas, de acuerdo a la información de los registros contables de El Grupo.

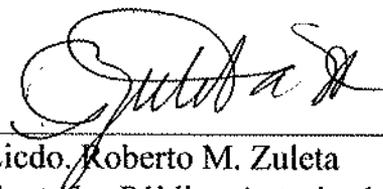
Bajo nuestra responsabilidad hemos preparado y presentado razonablemente estos Estados Financieros Consolidados Interinos (No Auditados) de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, establecer y mantener el control relevante para la preparación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

En nuestra opinión, los Estados Financieros Consolidados Interinos (No Auditados) antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias al 31 de marzo de 2019, y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el periodo de tres (3) meses terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Panamá, 29 de mayo de 2019



Eric T. Cohen S.
Director/ Secretario



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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Situación Financiera Interino

31 de marzo de 2019

(Cifras en balboas)

	2019	2018
Activos		
Activos no circulantes		
Propiedades de inversión (Nota 8)	240,202,442	240,202,442
Cuentas por cobrar - otras (Nota 9)	17,561	17,561
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>242,468,050</u>
Activos circulantes		
Efectivo (Nota 4)	442,129	739,071
Depósitos en fideicomiso (Notas 4 y 10)	4,182,346	3,750,015
Depósito a plazo fijo	1,015,000	1,000,000
Cuentas por cobrar - otras (Nota 9)	113,438	128,624
Cuentas por cobrar – compañías relacionadas	4,497	-
Gastos e impuestos pagados por anticipado	<u>554,008</u>	<u>325,189</u>
Total de activos circulantes	<u>6,311,418</u>	<u>5,942,899</u>
Total de activos	<u>248,779,468</u>	<u>248,410,949</u>
Patrimonio y Pasivos		
Patrimonio		
Capital social (Nota 12)	3,245,000	3,245,000
Utilidades no distribuidas	152,464,967	150,877,421
Impuesto complementario	<u>(680,916)</u>	<u>(680,916)</u>
Total de patrimonio	<u>155,029,051</u>	<u>153,441,505</u>
Pasivos		
Pasivos no circulantes		
Bonos por pagar a largo plazo, excluyendo porción circulante (Nota 10)	70,056,005	71,666,275
Cuentas por pagar – compañías relacionadas	8,381	-
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 15)	<u>17,363,766</u>	<u>17,210,858</u>
Total de pasivos no circulantes	<u>87,428,152</u>	<u>88,877,133</u>
Pasivos circulantes		
Porción circulante de bonos por pagar (Nota 10)	5,863,114	5,783,132
Cuentas por pagar - otras	32,012	114,444
Adelantos recibidos de clientes	25,399	25,399
Gastos e impuestos acumulados por pagar	<u>401,741</u>	<u>169,336</u>
Total de pasivos circulantes	<u>6,322,265</u>	<u>6,092,311</u>
Total de pasivos	<u>93,750,417</u>	<u>94,969,444</u>
Total de patrimonio y pasivos	<u>248,779,468</u>	<u>248,410,949</u>

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Resultado Integral Interino Por el año terminado el 31 de marzo de 2019 (Cifras en balboas)

	2019	2018
Ingresos		
Alquileres (Nota 7)	<u>3,406,575</u>	<u>3,349,950</u>
Gastos Generales y Administrativos		
Gastos de alquiler (Nota 14)	(55,865)	(55,865)
Honorarios profesionales	(47,285)	(41,013)
Impuestos	(73,159)	(110,366)
Seguros	(55,901)	(48,256)
Otros gastos	<u>(8,309)</u>	<u>(20,609)</u>
Total de gastos generales y administrativos	<u>(240,519)</u>	<u>(276,109)</u>
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión (Nota 8)	<u>-</u>	<u>-</u>
Utilidad en operaciones	3,166,056	3,073,841
Otros ingresos	24,008	7,605
Costos financieros (Nota 14)	<u>(1,087,398)</u>	<u>(1,056,044)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	2,102,666	2,025,402
Impuesto sobre la renta (Nota 15)	<u>(515,121)</u>	<u>(506,603)</u>
Utilidad neta y utilidad neta integral	<u>1,587,545</u>	<u>1,518,799</u>

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Interino Por el año terminado el 31 de marzo de 2019

(Cifras en balboas)

	Capital en Acciones	Utilidades no Distribuidas	Impuesto Complementario	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2017	3,245,000	139,621,276	(595,564)	142,270,712
Resultado integral:				
Utilidad neta	-	12,369,444	-	12,369,444
Transacciones con accionistas:				
Dividendos pagados		(1,113,299)	-	(1,113,299)
Impuesto complementario	-	-	(85,352)	(85,352)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	3,245,000	150,877,421	(680,916)	153,441,505
Resultado integral:				
Utilidad neta	-	1,587,545	-	1,587,545
Transacciones con accionistas:				
Dividendos pagados	-	-	-	-
Impuesto complementario	-	-	-	-
Saldo al 31 de marzo de 2019	<u>3,245,000</u>	<u>152,464,967</u>	<u>(680,916)</u>	<u>155,029,051</u>

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo Interino

Por el año terminado el 31 de marzo de 2019

(Cifras en balboas)

	2019	2018
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	2,102,666	14,928,466
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)
Costos financieros	1,087,398	5,105,699
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Disminución en cuentas por cobrar - otras	15,186	68,413
Aumento en cuentas por cobrar – relacionadas	(4,497)	-
Aumento en gastos e impuestos pagados por anticipado	(203,564)	(130,616)
Aumento en adelantos recibidos de clientes	-	5,399
Disminución en gastos e impuestos acumulados por pagar	(129,810)	(106,009)
Disminución (aumento) en cuentas por pagar - otras	(82,432)	72,903
Aumento cuentas por pagar – relacionadas	8,381	-
Impuesto sobre la renta pagado	(25,253)	(1,076,341)
Intereses pagados	(1,087,227)	(5,105,120)
	<u>1,680,848</u>	<u>6,034,320</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Adquisición de propiedades de inversión	-	-
Depósito a plazo fijo	1,000,000	(1,000,000)
Adelantos a compra de activo	-	-
	<u>1,000,000</u>	<u>(1,000,000)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Financiamientos (pagados) / recibidos	-	(12,734,876)
Producto de la emisión de bonos	-	14,826,873
Amortización de bonos por pagar	(1,530,288)	(5,195,478)
Dividendos pagados	-	(1,113,299)
Cargos financieros	(171)	(579)
Pago de impuesto complementario	-	(85,352)
	<u>(1,530,459)</u>	<u>(4,302,711)</u>
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento		
Aumento (disminución) neta en el efectivo y depósitos en fideicomiso	1,150,389	(731,609)
Efectivo y depósitos en fideicomiso al inicio del año	<u>4,489,086</u>	<u>3,757,477</u>
Efectivo y depósitos en fideicomiso al final del año (Nota 5)	<u>5,639,475</u>	<u>4,489,086</u>

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2019

(Cifras en balboas)

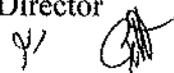
1. Información General

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 Zaita Property, S. A.	100%	Centro Comercial Villa Zaita Mall
Coronado Property, S. A.	100%	Centro Comercial Terrazas de Coronado
Aguadulce Property, S. A.	100%	Centro Comercial On D Go, Aguadulce
Brisas Property, S. A.	100%	Centro Comercial Signature Plaza, Brisas del Golf
Penonomé Property, S. A.	100%	Centro Comercial Penonomé Mall en Penonomé
Sabanitas Property, S.A.	100%	Centro Comercial Terrazas de Sabanitas, Colón

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

La emisión de estos estados financieros consolidados ha sido autorizada por el Director Tesorero del Grupo el 29 de mayo de 2019.



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2019

(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).

a. Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones adoptadas por la 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:

- NIIF 9, "Instrumentos Financieros".
- NIIF 15, "Ingresos de Contratos con Clientes".
- Enmienda a la NIC 40, "Propiedades de Inversión".

El Grupo ha tenido que cambiar su política contable para adoptar la NIIF 9 y 15, aplicando el modelo retrospectivo modificado en la adopción de estas normas. Bajo este modelo, la información comparativa de períodos anteriores no es reexpresada y los efectos de ajustes de transición son reconocidos como un ajuste a las utilidades distribuidas iniciales a la fecha de adopción (1 de enero de 2018).

El Grupo ha adoptado la enmienda de la NIC 40 usando el método de aplicación prospectivo permitido por la norma.



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2019

(Cifras en balboas)

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

Base de Preparación (continuación)

b. Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones que no han sido adoptadas por el Grupo
Nuevas normas y enmiendas a normas contables e interpretaciones han sido publicadas, pero no eran mandatorias para el año terminado al 31 de diciembre de 2018, y no fueron adoptadas anticipadamente por el Grupo. La evaluación del impacto de estas nuevas normas se presenta a continuación:

- NIIF 16, "Arrendamientos". La IASB emitido en enero de 2016, la NIIF 16, que sustituye a la NIC 17 - Arrendamientos. Esta norma introduce cambios significativos en la contabilidad por parte de los arrendatarios en particular. Debido a la reciente publicación de esta norma, el Grupo aún está en proceso de evaluar el impacto total de la misma. Esta norma es efectiva para los períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2019 y se permite la adopción.

No existen otras normas y enmiendas emitidas y que aún no son efectivas que podrían tener un impacto material en el Grupo.

c. Cambios en políticas contables

Esta Nota explica el análisis de la adopción de la NIIF 9 Instrumentos Financieros y la NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes y la enmienda a la NIC 40 Propiedades de Inversión en los estados financieros del Grupo.

i. NIIF 9, Instrumentos Financieros

La NIIF 9 reemplaza la provisión de la NIC 39, la cual se refiere al reconocimiento, clasificación y medición de los activos y pasivos financieros, baja de instrumentos financieros, deterioro de los activos financieros y la contabilidad de cobertura.

La adopción de la NIIF 9, Instrumentos Financieros, a partir del 1 de enero de 2018 resultó en cambios en las políticas contables reconocidas en los estados financieros consolidados. La nueva política contable se explica con mayor detalle más adelante en la Nota 2 Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas sección Cuentas por Cobrar. Con respecto al deterioro, el Grupo no dispone de activos financieros de importe significativo sobre los que el nuevo modelo de pérdida esperada haya tenido impacto, ni existe una base histórica de impagos de cuentas a cobrar como consecuencia de la entrada en vigor del nuevo modelo de pérdida esperada.



97



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2019

(Cifras en balboas)

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

Base de Preparación (continuación)

c. Cambios en políticas contables (continuación)

i. NIIF 9 Instrumentos Financieros (continuación)

En la fecha inicial de aplicación, al 1 de enero de 2018 las categorías de medición de los instrumentos financieros del Grupo eran:

	Original (NIC 39)	Nueva (NIIF 9)
Efectivo	Costo amortizado	Costo amortizado
Cuentas por cobrar	Costo amortizado	Costo amortizado

Deterioro de los activos financieros

El Grupo únicamente tiene como activo financiero las cuentas por cobrar que están sujetas al nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas bajo NIIF 9.

Si bien el efectivo también está sujeto a los requisitos de deterioro de la NIIF 9, las pérdidas crediticias esperadas son irrelevantes.

Para las cuentas por cobrar, el Grupo aplica el modelo simplificado de la NIIF 9 para medir la pérdida esperada, que utiliza provisión de pérdida esperada durante el tiempo de vida del activo para todos los alquileres y cuentas por cobrar. El Grupo no registró provisión de deterioro, ya que la evaluación arrojó un impacto inmaterial.

Refinanciación

La adopción de la NIIF 9 en los pasivos financieros del Grupo no tuvo ningún impacto.

ii. NIIF 15 - Ingresos de Contratos con Clientes

La NIIF 15, Ingresos de Contratos con Clientes, se ha adoptado con fecha de 1 de enero de 2018, sin impactos, debido a la naturaleza de la actividad que desarrolla el Grupo que corresponde a la de arrendamiento y venta de bienes inmuebles.

La nueva norma establece un nuevo modelo de cinco pasos:

- Identificar el contrato con el cliente;
- Identificar las obligaciones separadas del contrato;
- Determinar el precio de la transacción;
- Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones del contrato; y
- Contabilizar los ingresos cuando la entidad satisface las obligaciones.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2019

(Cifras en balboas)

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

Base de Preparación (continuación)

c. Cambios en políticas contables (continuación)

ii NIIF 15 - Ingresos de Contratos con Clientes (continuación)

En este nuevo modelo se especifica que los ingresos deben reconocerse cuando (o a medida que) una entidad transmite el control de los bienes o servicios a un cliente, y por el importe que el Grupo espera tener derecho a recibir. Dependiendo de si se cumplen determinados criterios, los ingresos se reconocen o bien a lo largo de un periodo de tiempo, de forma que refleje la realización por parte de la entidad de la obligación contractual; o bien en un momento determinado, cuando el cliente obtiene el control de los bienes o servicios.

Conforme el análisis y la implementación realizada a 1 de enero de 2018, la adopción de la NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes" no ha implicado ningún impacto.

iii Enmienda a la NIC 40, Propiedades de Inversión

La enmienda a la NIC 40 aclara que para transferir hacia o desde las propiedades de inversión debe haber un cambio en el uso. Para concluir si una propiedad ha cambiado de uso, se debe evaluar si la propiedad cumple con la definición de una propiedad de inversión. El Grupo ha evaluado el impacto de esta enmienda en la clasificación de la propiedad de inversión existente al 1 de enero de 2018 y ha concluido que no es requerido realizar reclasificaciones en la adopción de esta enmienda.

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 políticas de contabilidad de las subsidiarias han sido modificadas donde sea necesario para asegurar la consistencia con las políticas adoptadas por el Grupo.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2019

(Cifras en balboas)

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

Unidad de Presentación y Moneda Funcional

Los estados financieros consolidados están expresados en balboas (B/.), unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América, es utilizado como moneda de curso legal y moneda funcional.

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.

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.

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.

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.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2019

(Cifras en balboas)

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

Cuentas por Cobrar

Política contable aplicada hasta el 31 de diciembre de 2017

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.

Política contable aplicada a partir del 1 de enero de 2018

Las cuentas por cobrar son reconocidas inicialmente al valor razonable y subsecuentemente medidos al costo amortizado, menos la provisión de deterioro. El Grupo mantiene las cuentas por cobrar con el objetivo de cobrar flujos de efectivo contractuales.

Deterioro de Activos Financieros

Política contable aplicada hasta el 31 de diciembre de 2017

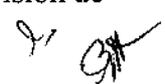
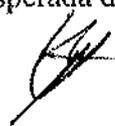
Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de que un evento de pérdida ha ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y que el evento de pérdida haya tenido un efecto negativo sobre las estimaciones de flujos de efectivo futuros del activo que pueda estimarse con fiabilidad. 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.

Política contable aplicada a partir del 1 de enero de 2018

Deterioro de activos financieros

Para las cuentas por cobrar, el Grupo aplicó el modelo simplificado permitido por la NIIF 9 el cual requiere a partir del reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar una provisión de pérdida esperada durante el tiempo de vida de las cuentas.



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2019

(Cifras en balboas)

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

Política contable aplicada a partir del 1 de enero de 2018 (continuación)

Deterioro de activos financieros (continuación)

Las tasas de pérdida esperada se basan en los perfiles de pago de las cuentas por cobrar durante un período de 36 meses antes del 31 de diciembre de 2018 o en el 1 de enero de 2018, respectivamente, y las pérdidas crediticias históricas experimentadas durante este tiempo. Las tasas de pérdidas históricas se ajustan para reflejar la información actual y prospectiva sobre los factores macroeconómicos que afectan la responsabilidad de los arrendatarios y de las cuentas por cobrar para cancelar el crédito. La información prospectiva incluiría:

- Cambios en los factores económicos, regulatorios, tecnológicos y ambientales;
- Indicadores del mercado externo; y
- La base del arrendatario.

Las cuentas por cobrar son castigadas cuando no hay una expectativa razonable de recuperación. Los indicadores de que no hay una expectativa razonable de recuperación incluyen, entre otros, la probabilidad de insolvencia o dificultades financieras significativas del deudor. Los alquileres y cuentas por cobrar deterioradas se dan de baja cuando se considera incobrable.

Cuentas por Pagar

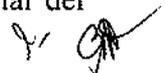
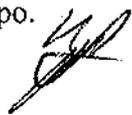
Las cuentas por pagar son reconocidas inicialmente al valor razonable y posteriormente son medidas al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

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.

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.



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2019

(Cifras en balboas)

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

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 a través del tiempo, 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 por los relacionados con las construcciones de propiedades.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2019

(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 8.

4. Administración de Riesgos Financieros

Factores de Riesgo Financiero

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

Riesgo de Mercado

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2019

(Cifras en balboas)

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Factores de Riesgo Financiero (continuación)

Riesgo de Mercado (continuación)

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

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

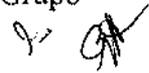
Riesgo de Precio

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

Riesgo de Crédito

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

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



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2019

(Cifras en balboas)

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Factores de Riesgo Financiero (continuación)

Riesgo de Liquidez

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

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

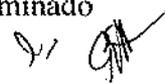
La siguiente tabla analiza los pasivos financieros del Grupo por fecha de vencimiento. Dicho análisis se muestra según la fecha de vencimiento contractual y son flujos de efectivo sin descontar al valor presente del estado consolidado de situación financiera. Los saldos con vencimiento de menos de un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

	<u>Menos de 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>
31 de marzo de 2019			
Bonos por pagar	9,825,841	45,802,364	56,525,440
Cuentas por pagar – otras	32,012	-	-
31 de diciembre de 2018			
Bonos por pagar	9,744,567	47,349,213	50,313,654
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.



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2019

(Cifras en balboas)

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Administración de Riesgo de Capital (continuación)

A continuación, se muestra la razón de apalancamiento:

	2019	2018
Total de préstamos y bonos por pagar	75,919,119	77,449,407
Menos: Efectivo y depósitos en fideicomiso	<u>(5,639,475)</u>	<u>(5,489,086)</u>
Deuda neta	70,279,644	71,960,321
Total de patrimonio	<u>155,029,051</u>	<u>153,441,505</u>
Total de pasivo y capital	<u>225,308,695</u>	<u>225,401,826</u>
Índice de apalancamiento	<u>31%</u>	<u>32%</u>

Estimación del Valor Razonable

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

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

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

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

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

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2019

(Cifras en balboas)

5. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se detalla a continuación:

	2019	2018
Efectivo	1,457,129	739,071
Depósitos en fideicomiso (Nota 8)	<u>4,182,346</u>	<u>3,750,015</u>
Efectivo para propósito de flujo de efectivo	<u>5,639,475</u>	<u>4,489,086</u>

6. Depósito a Plazo Fijo

El depósito a plazo fijo fue constituido con Banco Davivienda (Panamá), S. A. por B/.1,015,000, con un término a tres (3) meses, interés del 2.90% y vencimiento el 21 de junio de 2019.

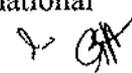
Para efectos del flujo de efectivo, los depósitos a plazo fijo no son considerados como parte del efectivo y equivalentes de efectivo, si su vencimiento es mayor a tres (3) meses.

7. Relaciones y Transacciones con Partes Relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas se detallan a continuación:

	2019	2018
Compras de propiedades de inversión		
Otras compañías relacionadas	<u>-</u>	<u>-</u>
Ingreso por alquileres		
Otras compañías relacionadas	<u>3,343,575</u>	<u>3,289,950</u>

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



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2019

(Cifras en balboas)

8. Propiedades de Inversión

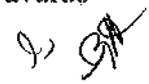
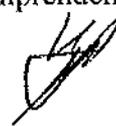
El movimiento de las propiedades de inversión se detalla como sigue:

	2019	2018
Saldo al inicio del año	240,202,442	232,473,968
Adquisiciones	-	-
Cambio en el valor razonable	-	7,728,474
	<u>240,202,442</u>	<u>240,202,442</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.

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 mts² y B/.6,044 por mts².

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



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2019

(Cifras en balboas)

8. Propiedades de Inversión (Continuación)

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.

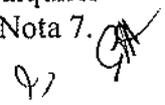
El Grupo evalúa anualmente los resultados de los avalúos para realizar los ajustes de valor razonable sobre las propiedades de inversión. El Grupo considera el enfoque de costo como el más apropiado para determinar el valor razonable en consideración del uso actual de las propiedades y que los arrendamientos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

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

Las propiedades de inversión no generan costos directos de operación dado que las cláusulas de los contratos de alquiler establecen que la arrendataria pagará todos los impuestos, tasas, obligaciones o gravámenes nacionales o municipales, presente o futuros que recaigan sobre el establecimiento o negocio, además, serán por cuenta de la arrendataria las reparaciones, ya sean producto del desgaste natural o uso del local, que sean necesarias para la conservación en buen estado del mismo; de las adiciones, cambios o mejoras, de la pintura interior, servicios sanitarios y plomería, sistema eléctrico y de iluminación, techo, vidrios, puertas, herrería, albañilería y otros servicios, sin que por ello la arrendadora tenga obligación de pagar indemnización alguna. La arrendataria será responsable por el pago de servicios de agua potable, aseo, energía eléctrica, telecomunicaciones, cuota de administración y mantenimiento, seguridad y otros similares del local. El único costo directo atribuible al Grupo, es el pago del impuesto de inmueble, cuyo valor pagado al 31 de marzo de 2019, ascendió a B/.73,159 (2018: B/.110,366).

Las propiedades de inversión garantizan las emisiones de bonos descritos en la Nota 10.

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 7.



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2019

(Cifras en balboas)

9. Cuentas por Cobrar - Otras

Las cuentas por cobrar - otras están conformadas de la siguiente forma:

	2019	2018
Administración Zona Libre de Colón	66,572	81,758
Otras	<u>64,427</u>	<u>64,427</u>
	<u>130,999</u>	<u>146,185</u>

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

	2019	2018
Circulante		
Administración Zona Libre de Colón	49,011	64,197
Otras	<u>64,427</u>	<u>64,427</u>
	<u>113,438</u>	<u>128,624</u>
No Circulante		
Administración Zona Libre de Colón	<u>17,561</u>	<u>17,561</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 (2018: B/.17,561) y cuyas fechas de vencimiento se presentan a continuación:

	2019	2018
Entre 1 y 2 años	17,561	17,561
Entre 2 y 5 años	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>17,561</u>	<u>17,561</u>

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2019

(Cifras en balboas)

10. 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:

	2019	2018
<u>Los Castillos Real Estate, Inc.</u>		
<i>Emisión Pública de Bonos Corporativos</i>		
Oferta pública de bonos corporativos, por un valor nominal de hasta B/.25,000,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. 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.	8,963,851	9,489,862
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>6,542,674</u>	<u>6,647,830</u>
 Pasan...	<u>15,506,525</u>	<u>16,137,692</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2019

(Cifras en balboas)

10. Bonos por Pagar (Continuación)

	2019	2018
Vienen...	<u>15,506,525</u>	<u>16,137,692</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. (continuación)

Emisión Pública de Bonos Corporativos

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.

8,267,744	8,378,208
-----------	-----------

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>7,925,657</u>	<u>7,988,509</u>
------------------	------------------

 Pasan...

<u>31,699,926</u>	<u>32,504,409</u>
-------------------	-------------------

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2019

(Cifras en balboas)

10. Bonos por Pagar (Continuación)

	2019	2018
Vienen...	<u>31,699,926</u>	<u>32,504,409</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. (continuación)

Emisión Pública de Bonos Corporativos)

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.

13,443,920	13,587,356
------------	------------

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>5,645,971</u>	<u>5,688,724</u>
------------------	------------------

Pasan...

<u>50,789,817</u>	<u>51,780,489</u>
-------------------	-------------------

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2019

(Cifras en balboas)

10. Bonos por Pagar (Continuación)

	2019	2018
Vienen...	<u>50,789,817</u>	<u>51,780,489</u>
 <i><u>Los Castillos Real Estate, Inc. (continuación)</u></i>		
<i>Emisión Pública de Bonos Corporativos</i>		
Oferta pública de bonos corporativos, Serie "D" (Senior) por un valor nominal de hasta B/.12,380,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. 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.		
	11,038,717	11,130,700
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>14,090,585</u>	<u>14,330,836</u>
	75,919,119	77,242,025
Más: Intereses por pagar	-	207,382
Menos: Porción circulante	<u>(5,863,114)</u>	<u>(5,783,132)</u>
Bonos por pagar a largo plazo	<u>70,056,005</u>	<u>71,666,275</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2019

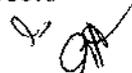
(Cifras en balboas)

10. Bonos por Pagar (Continuación)

Oferta Pública de Bonos Corporativos – noviembre de 2008

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

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



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2019

(Cifras en balboas)

10. 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 marzo de 2019

(Cifras en balboas)

10. Bonos por Pagar (Continuación)

Oferta Pública de Bonos Corporativos – diciembre de 2014

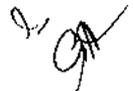
Los Castillos Real Estate, Inc. realizó una tercera oferta pública de bonos corporativos, aprobada por la Superintendencia del Mercado de Valores a través de la Resolución No.SMV-585-14 del 25 de noviembre de 2014, modificada por la Resolución No.SMV-223-16 del 12 de abril de 2016 y No.SMV 619-17 del 8 de noviembre de 2017, 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 marzo de 2019

(Cifras en balboas)

10. 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 marzo de 2019

(Cifras en balboas)

10. Bonos por Pagar (Continuación)

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

El valor razonable de los bonos por pagar al 31 de marzo de 2019 es de B/.68,110,108 y el de los bonos subordinados al 31 de marzo de 2019 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 6.05% (2018: 5.65%), 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.

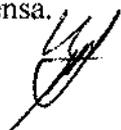
Depósitos en Fideicomiso

Los depósitos en fideicomiso están compuestos por:

	2019	2018
Global Financial Funds Corp.	948,509	828,648
BG Trust, Inc.	<u>3,233,837</u>	<u>2,921,367</u>
	<u>4,182,346</u>	<u>3,750,015</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 marzo de 2019

(Cifras en balboas)

11. Capital Social

El capital social está conformado de la siguiente forma:

	2019	2018
Los Castillos Real Estate, Inc.		
Autorizadas, emitidas y pagadas: 1,000 acciones con un valor nominal de B/.10 cada una	10,000	10,000
Capital adicional pagado	<u>3,235,000</u>	<u>3,235,000</u>
	<u>3,245,000</u>	<u>3,245,000</u>

13. Compromisos

Arrendamiento

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

A continuación, se resumen dichos contratos:

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

Los valores aproximados de los alquileres para los años 2019 al 2020 son de B/.223,459 por cada uno de los años.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2019

(Cifras en balboas)

13. Compromisos (Continuación)

Arrendamiento (continuación)

Adquisición de Propiedades

El Grupo, a través de su subsidiaria Sabanitas Property, S. A., mantiene contrato de compra-venta 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>
------	------------------

14. Costos Financieros

Los costos financieros se detallan a continuación:

	2018	2017
Gasto de intereses sobre bonos	1,053,774	919,628
Gasto de intereses sobre préstamos	-	92,901
Amortización de costos diferidos por emisión de deuda	33,453	43,284
Servicios bancarios	<u>171</u>	<u>230</u>
	<u>1,087,398</u>	<u>1,056,043</u>

15. 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.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2019

(Cifras en balboas)

15. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

El impuesto sobre la renta está compuesto por:

	2019	2018
Impuesto sobre la renta corriente	362,215	353,697
Impuesto sobre la renta diferido	<u>152,906</u>	<u>152,906</u>
	<u>515,121</u>	<u>506,603</u>

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

	2019	2018
Saldo al inicio del año	17,210,858	15,826,389
Valor razonable de propiedades de inversión	-	772,847
Depreciación fiscal de propiedades de inversión	<u>152,908</u>	<u>611,622</u>
	<u>17,36,766</u>	<u>17,210,858</u>

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

	2019	2018
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	13,868,699	13,868,699
Depreciación acumulada fiscal de propiedades de inversión	<u>3,495,067</u>	<u>3,342,159</u>
Saldo al final del año	<u>17,363,766</u>	<u>17,210,858</u>



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2019

(Cifras en balboas)

15. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

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

	2019	2018
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	2,102,666	2,025,402
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-
Depreciación fiscal de las propiedades	(611,622)	(611,622)
Pérdida de subsidiarias	4,093	7,096
Otros	<u>(46,276)</u>	<u>(6,088)</u>
Utilidad gravable según método tradicional	<u>1,448,861</u>	<u>1,414,788</u>
Impuesto sobre la renta corriente (25%)	<u>362,215</u>	<u>353,697</u>



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
Consolidación del Estado de Situación Financiera
31 de marzo de 2019

12. Información Financiera Consolidada

La consolidación del balance general se detalla a continuación:

	Consolidado		Ajustos y Eliminaciones		Total	Los Castillos, Real Estate	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.	Francis Hill Properties, S. A.	Zona Libre Properties, S. A.	Doce de Octubre Properties, S. A.	Villa Lucre Properties, S. A.	San Antonio Properties, S. A.															
Activos																																
Activos no circulantes																																
Propiedades de inversión	IV	240,202,442	IV	-	IV	240,202,442	IV	-	IV	19,666,570	IV	-	IV	6,119,202	IV	10,378,492	IV	9,266,622	IV	5,425,974	IV	2,144,846	IV	2,687,307	IV	5,142,552	IV	8,848,810	IV	20,870,393		
Inversiones en subsidiarias		-		(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		18,241		-		18,241		-		-		10,705		-		-		-		-		16,224		12,012		-		-		-		
Activos circulantes																																
Efectivo		442,129		-		442,129		442,129		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		
Deposito a Plazo Fijo		1,015,000		-		1,015,000		1,015,000		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		
Depositos en fideicomiso		3,608,713		-		3,608,713		3,608,713		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		
Deposito a Plazo Fijo en fideicomiso		573,633		-		573,633		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		
Cuentas por cobrar - otras		113,438		-		113,438		-		64,427		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas		4,497		(72,402,333)		72,406,830		71,922,241		251,015		26,881		187,128		11,565		-		-		-		-		-		-		-		
Gastos e impuestos pagados por anticipado		554,068		(210,188)		1,284,196		1,200,917		55,568		28,151		13,978		8,465		11,833		2,019		19,131		12,275		25,643		(202)		7,601		
		6,313,418		(73,312,821)		79,643,938		77,857,653		109,781		119,459		201,196		69,842		11,833		2,669		19,131		12,275		25,643		(202)		7,601		
Total de activos	IV	248,779,468	IV	(76,627,521)	IV	325,406,988	IV	81,152,653	IV	19,976,353	IV	119,459	IV	6,551,608	IV	10,478,798	IV	9,278,456	IV	5,428,032	IV	2,171,201	IV	2,711,594	IV	5,168,197	IV	8,847,908	IV	20,827,996		
Patrimonio de los Accionistas y Pasivos																																
Patrimonio																																
Capital social	IV	3,245,000	IV	(3,295,000)	IV	6,540,000	IV	3,245,000	IV	2,500,000	IV	10,000	IV	10,000	IV	50,000	IV	65,000	IV	10,000	IV	10,000										
Utilidades no distribuidas		122,464,967		-		122,464,967		1,009,461		15,325,489		124,096		6,069,229		8,813,531		7,837,393		4,552,479		1,528,531		1,933,581		3,219,317		3,589,323		16,563,115		
Impuesto complementario		(680,916)		-		(680,916)		(67,815)		(15,037)		(52,133)		(42,874)		(52,130)		(18,349)		(13,346)		(16,383)		(16,383)		(134,926)		(24,425)		(25,437)		
Total de patrimonio de los accionistas		135,129,051		(3,295,000)		138,324,050		4,254,361		17,757,674		119,059		6,027,094		9,270,657		7,850,263		4,543,919		1,523,185		1,926,598		3,189,391		5,573,698		16,543,678		
Pasivos																																
Pasivos largo plazo																																
Bonos por pagar a largo plazo, excluyendo pasivos circulante		70,056,095		(858,351)		70,914,356		70,914,356		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		
Cuentas por pagar - compañías relacionadas		8,381		(72,402,333)		72,410,714		36,768		409		644,368		354,684		464,785		554,288		1,584,507		2,633,846		1,584,507		2,633,846		2,373,483				
Impuesto sobre la renta diferido		17,163,766		-		17,163,766		-		2,185,433		-		507,675		1,185,047		763,169		497,633		176,949		222,534		380,592		603,149		1,889,595		
		87,428,152		(73,260,684)		160,688,835		70,951,124		2,185,433		409		507,675		1,185,047		1,409,438		852,318		638,734		776,831		1,965,099		3,256,993		4,263,388		
Pasivos circulantes																																
Préstamos bancarios por pagar		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		
Percepción circulante de bonos por pagar		5,863,114		(71,837)		5,934,950		5,934,950		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		
Cuentas por pagar - otras		32,012		-		32,012		12,117		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		
Adelantos recibidos de clientes		25,399		-		25,399		-		5,399		-		-		-		20,090		-		-		-		-		-		-		
Gastos e impuestos acumulados por pagar		401,741		-		401,741		27,847		-		16,238		20,894		18,715		11,776		7,281		8,164		13,707		16,216		20,930				
Total de pasivos circulantes		6,322,264		(71,837)		6,394,102		5,947,668		33,246		-		16,238		29,094		18,715		31,776		7,281		8,164		13,707		16,216		20,930		
Total de pasivos		93,750,417		(73,332,521)		167,082,938		76,898,191		2,218,679		523,913		1,205,141		1,428,193		884,093		646,015		784,295		784,295		1,278,806		3,273,211		4,284,318		
Total de patrimonio de los accionistas y pasivos	IV	248,779,468	IV	(76,627,521)	IV	325,406,988	IV	81,152,653	IV	19,976,353	IV	119,459	IV	6,551,608	IV	10,478,798	IV	9,278,456	IV	5,428,032	IV	2,171,201	IV	2,711,594	IV	5,168,197	IV	8,847,908	IV	20,827,996		

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
Consolidación del Estado de Situación Financiera
31 de marzo de 2019

11. 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.	Chillre Properties, S. A.	Madanitas Properties, S. A.	Vista Alegre Properties, S. A.	Chorrera Properties, S. A.	LA Olla Properties, S. A.	Boulevard Santiago Property, S. A.	Coronado Property, S. A.	Brjas Property, S. A.	Villa Zaira Property, S. A.	Agudalee Property, S. A.	Peponome Property, S. A.	Sabonilla Property, S. A.
Activos																
Activos no circulantes																
Propiedades de inversión	IV 12,592,635	IV 10,474,158	IV 11,324,383	IV 5,791,896	IV 30,563,266	IV 7,693,581	IV 239,791	IV 10,789,922	IV 8,753,262	IV 9,204,846	IV 8,736,486	IV 9,409,201	IV 9,280,101	IV 5,836,378	IV 8,781,069	IV -
Inversiones en subsidiarias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - otras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Adelanto a compra de activo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,209,105
Otros activos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos circulantes																
Efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósito a Plazo Fijo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósitos en fiduciarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósito a Plazo Fijo en fiduciarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - otras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos e impuestos pagados por anticipado	101,690	57,608	61,441	48,330	217,997	63,475	3,013	101,760	71,198	79,734	106,677	96,393	5,833	549	1,555	-
	101,690	57,608	61,441	48,330	217,997	63,475	3,013	101,760	71,198	79,734	106,677	96,393	5,833	549	1,555	-
Total de activos	IV 12,694,325	IV 10,531,766	IV 11,385,824	IV 5,840,226	IV 30,781,263	IV 7,757,056	IV 243,804	IV 10,891,682	IV 8,824,460	IV 9,284,580	IV 8,843,163	IV 9,505,594	IV 9,285,934	IV 5,836,927	IV 8,782,624	IV 2,209,105
Patrimonio de los Accionistas y Pasivos																
Patrimonio																
Capital social	IV 10,000	IV 10,000	IV 10,000	IV 10,000	IV 10,000	IV 10,000	IV 10,000	IV 10,000	IV 10,000	IV 10,000	IV 10,000	IV 10,000	IV 10,000	IV 10,000	IV 10,000	IV 10,000
Utilidades no distribuidas	8,816,093	7,494,017	7,420,197	3,889,355	18,864,531	3,183,551	87,383	6,054,994	4,859,339	3,823,556	3,533,331	3,826,718	1,924,021	1,992,559	3,147,259	(12,413)
Impuesto complementario	(51,883)	(19,608)	(24,253)	(29,939)	(73,772)	(22,418)	(709)	(27,746)	(21,500)	(6,490)	(8,513)	(6,096)	-	-	(331)	-
Total de patrimonio de los accionistas	8,773,210	7,364,410	7,405,944	3,869,415	18,800,879	4,171,133	96,674	6,037,248	4,847,838	3,827,066	3,544,818	3,830,622	1,934,021	2,002,559	3,156,918	(12,323)
Pasivos																
Pasivos largo plazo																
Deudas por pagar a largo plazo, excluyendo porción circulante	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	2,915,897	2,264,547	3,121,233	1,578,958	9,773,509	3,111,805	136,378	4,181,942	3,424,934	4,958,384	4,902,109	5,222,622	7,093,202	3,592,225	5,247,318	2,221,528
Impuesto sobre la renta diferido	973,875	783,151	841,966	383,815	2,144,778	462,374	10,642	653,615	534,037	499,420	387,997	435,820	249,079	231,829	166,332	-
Total de pasivos largo plazo	3,889,773	3,047,698	3,963,199	1,962,773	11,918,287	3,574,279	146,920	4,835,557	3,958,970	5,448,804	5,290,099	5,658,442	7,342,281	3,824,055	5,413,650	2,221,528
Pasivos circulantes																
Préstamos bancarios por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Porción circulante de deudas por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar - otras	-	-	-	-	19,895	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Adelantos recibidos de clientes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos e impuestos acumulados por pagar	30,342	19,658	16,682	8,038	42,292	11,644	210	18,878	17,631	8,710	18,245	16,530	9,633	19,314	12,056	-
Total de pasivos circulantes	30,342	19,658	16,682	8,038	62,097	11,644	210	18,878	17,631	8,710	18,245	16,530	9,633	19,314	12,056	-
Total de pasivos	1,920,115	1,067,356	3,979,880	1,970,810	11,980,384	3,585,923	147,130	4,854,435	3,976,601	5,457,514	5,308,345	5,674,972	7,351,913	3,843,369	5,425,706	2,221,528
Total de patrimonio de los accionistas y pasivos	IV 12,694,325	IV 10,531,766	IV 11,385,824	IV 5,840,226	IV 30,781,263	IV 7,757,056	IV 243,804	IV 10,891,682	IV 8,824,460	IV 9,284,580	IV 8,843,163	IV 9,505,594	IV 9,285,934	IV 5,836,927	IV 8,782,624	IV 2,209,105

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
 Consolidación del Estado de Resultados Integral
 Por el período de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2019

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.
Ingresos															
Alquileres	B/. 3,406,575	B/. -	B/. 3,406,575	B/. -	B/. 192,300	B/. -	B/. 84,600	B/. 183,400	B/. 98,700	B/. 63,000	B/. 58,500	B/. 61,500	B/. 94,800	B/. 102,300	B/. 135,900
Gastos Generales y Administrativos															
Gastos de alquiler	55,865	-	55,865	-	-	-	-	34,129	-	-	12,954	8,782	-	-	-
Honorarios profesionales	47,385	-	47,385	-	1,688	-	1,228	1,328	1,228	1,228	1,228	1,228	1,228	1,228	1,228
Impuestos	73,159	-	73,159	-	14,502	-	377	-	2,787	65	2,332	2,950	7,064	6,127	881
Amortización	-	(33,453)	33,453	-	452	-	119	219	157	81	70	86	199	235	259
Seguros	55,901	-	55,901	-	3,292	-	982	10,107	1,017	904	1,464	2,235	830	1,362	6,465
Otros gastos	8,309	-	8,309	8	0	-	-	4,338	-	-	2,220	1,713	-	-	-
Total de gastos generales y administrativos	240,519	(33,453)	271,973	8	19,934	-	2,707	50,121	5,189	2,278	20,268	17,024	9,321	8,952	8,833
Utilidad (pérdida) en operaciones	3,166,056	33,453	3,132,603	(8)	172,366	-	81,893	133,279	93,511	60,722	38,232	44,476	85,479	93,348	127,067
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión															
Otros ingresos	24,098	-	24,098	21,276	-	-	-	2,732	-	-	-	-	-	-	-
Costos financieros, neto	1,087,398	33,453	1,053,945	171	35,237	-	9,550	19,003	14,620	8,304	7,312	8,985	18,223	20,709	23,730
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	2,102,666	-	2,102,666	21,097	137,129	-	72,344	117,008	78,892	52,418	30,920	35,491	67,257	72,639	103,337
Impuesto sobre la renta	(362,215)	-	(362,215)	-	(25,481)	-	(15,257)	(17,846)	(17,570)	(11,046)	(5,922)	(6,632)	(12,609)	(15,028)	(19,350)
Impuesto sobre la renta diferido - Cambio Valor Razonable	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuesto sobre la renta diferido - Depreciación	(152,906)	-	(152,906)	-	(8,801)	-	(2,829)	(11,306)	(2,153)	(2,058)	(1,808)	(2,221)	(4,208)	(3,132)	(6,484)
	(515,121)	-	(515,121)	-	(34,282)	-	(18,086)	(29,252)	(19,723)	(13,104)	(7,730)	(8,873)	(16,814)	(18,160)	(25,834)
Utilidad (pérdida) neta	B/. 1,587,545	B/. -	B/. 1,587,545	B/. 21,097	B/. 102,847	B/. -	B/. 54,258	B/. 87,756	B/. 59,169	B/. 39,313	B/. 23,190	B/. 26,618	B/. 50,443	B/. 54,479	B/. 77,503

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
 Consolidación del Estado de Resultados Integral
 Por el período de 3 meses terminado el 31 de marzo

12. Información Financiera Consolidada (Continuación)

La consolidación del estado de resultados se detalla a continuación:

	Juan Diaz Properties, S. A.	Años de Panamá Properties, S. A.	West Mall Properties, S. A.	Herrera Properties, S. A.	Chillibe Properties, S. A.	Mañanitas Properties, S. A.	Vista Alegre Properties, S. A.	Chorrera Properties, S. A.	La Doña Properties, S. A.	Houlevard Santiago Property, S. A.	Coronado Property, S. A.	Briens Property, S. A.	Villa Zaita Property, S. A.	Aguedulce Property, S. A.	Penonense Property, S. A.	Sabanitas Property, S. A.
Ingresos																
Alquileres	B/. 168,750	B/. 134,400	B/. 137,400	B/. 96,750	B/. 398,250	B/. 113,250	B/. 6,825	B/. 189,350	B/. 163,500	B/. 156,300	B/. 179,400	B/. 168,000	B/. 170,100	B/. 110,700	B/. 138,600	B/. -
Gastos Generales y Administrativos																
Gastos de alquiler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Honorarios profesionales	3,261	3,261	3,261	3,266	3,261	3,261	1,279	1,228	1,228	1,228	1,224	919	1,224	1,224	1,224	4,093
Impuestos	12,212	2,804	922	1,734	2,385	2,852	187	3,117	1,265	-	3,013	2,770	2,061	233	518	-
Amortización	2,186	1,653	1,783	1,435	6,513	1,665	116	3,539	2,935	3,748	3,153	2,848	-	-	-	-
Seguros	1,110	1,420	3,530	754	5,720	1,494	131	2,494	1,355	1,427	1,397	1,787	2,337	1,096	1,193	-
Otros gastos	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de gastos generales y administrativos	18,769	9,139	9,497	7,190	17,879	9,272	1,713	10,379	6,783	6,403	8,787	8,325	5,622	2,553	2,933	4,093
Utilidad (pérdida) en operaciones	149,981	125,261	127,903	89,560	380,371	103,978	5,112	178,971	156,717	149,897	170,613	159,675	164,478	108,147	135,665	-4,093
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros ingresos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costos financieros, neto	47,959	35,799	41,956	30,047	139,875	39,105	2,401	76,659	60,230	76,935	80,247	71,162	83,576	44,574	57,575	-
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	102,022	89,462	85,947	59,513	240,496	64,873	2,711	102,312	96,487	72,962	90,366	88,513	80,901	63,573	78,090	(4,093)
Impuesto sobre la renta	(17,722)	(18,121)	(15,110)	(12,068)	(40,553)	(11,611)	(210)	(19,055)	(17,819)	(5,247)	(16,158)	(14,656)	(7,654)	(9,028)	(10,444)	-
Impuesto sobre la renta diferido - Cambio Valor Razonable	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuesto sobre la renta diferido - Depreciación	(7,783)	(4,244)	(6,377)	(2,811)	(19,570)	(4,607)	(258)	(6,523)	(6,303)	(7,788)	(6,434)	(7,433)	(12,024)	(6,588)	(9,063)	-
	(25,505)	(22,366)	(21,487)	(14,878)	(60,124)	(16,218)	(468)	(25,578)	(24,122)	(13,036)	(22,591)	(22,089)	(19,677)	(15,616)	(19,507)	-
Utilidad (pérdida) neta	B/. 76,516	B/. 67,097	B/. 64,460	B/. 44,635	B/. 180,372	B/. 48,655	B/. 2,243	B/. 76,734	B/. 72,365	B/. 59,926	B/. 67,774	B/. 66,424	B/. 61,224	B/. 47,957	B/. 58,582	B/. (4,093)

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
Consolidación del Estado de Cambio en el Patrimonio
Por el período de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2019

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.	Chiriquí Properties S. A.	Veraguas Properties S. A.	France Field Properties S. A.	Zona Libre Properties S. A.	Doce de Octubre Properties S. A.	Villa Lucre Properties S. A.	San Antonio Properties S. A.
Capital en acciones, al inicio y al final del año	B/. 10,000	B/. -	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -
Capital adicional pagado, al inicio y al final del año	3,235,000	(3,295,000)	6,530,000	3,235,000	2,500,000	10,000	10,000	500,000	65,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Capital social al 31 de marzo de 2019	3,245,000	(3,295,000)	6,340,000	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 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
Dividendo Pagado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad neta del periodo	1,587,545	-	1,587,545	21,097	102,847	-	54,258	87,756	59,169	39,213	33,190	26,618	50,443	54,479	77,503
Utilidades no distribuidas al 31 de marzo de 2019	152,464,967	-	152,464,967	1,009,461	15,325,489	124,096	6,069,229	8,813,531	7,837,393	4,552,479	1,528,531	1,933,581	3,214,317	5,589,123	16,563,115
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)
Pagos efectuados en el 2019	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuesto complementario al 31 de marzo de 2019	(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/. 155,029,050	B/. (3,295,000)	B/. 158,324,050	B/. 4,254,461	B/. 17,757,674	B/. 119,059	B/. 6,027,094	B/. 9,270,657	B/. 7,850,263	B/. 4,543,939	B/. 1,525,185	B/. 1,926,598	B/. 3,189,391	B/. 5,574,698	B/. 16,543,678

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
Consolidación del Estado de Cambio en el Patrimonio
Por el periodo de 3 meses terminado al 31 de marzo

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.	Chillbre 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.	Agudulce Property, S. A.	Penonome Property, S. A.	Sabanitas Property, S. A.
Capital en acciones, al inicio y al final del año	B. -	BV. -	BV. -	IV. -	BV. -	IV. -	BV. -	BV. -	BV. -	BV. -	BV. -	BV. -	BV. -	BV. -	BV. -	IV. -
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 marzo de 2019	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 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)
Dividendo Pagado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad neta del periodo	76,516	67,097	64,460	44,635	180,372	48,655	2,243	76,734	72,365	59,026	67,774	66,424	61,234	47,957	58,582	(1,093)
Utilidades no distribuidas al 31 de marzo de 2019	8,816,093	7,494,017	7,420,197	3,889,355	18,864,651	4,183,551	87,383	6,054,994	4,859,359	3,823,556	3,533,331	3,826,718	1,924,021	1,992,559	3,147,259	(12,423)
Impuesto complementario al 31 de diciembre de 2018	(51,883)	(39,608)	(24,233)	(29,939)	(73,772)	(22,418)	(709)	(27,746)	(21,509)	(6,490)	(8,512)	(6,096)	-	-	(341)	-
Pagos efectuados en el 2019	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuesto complementario al 31 de marzo de 2019	(51,883)	(39,608)	(24,233)	(29,939)	(73,772)	(22,418)	(709)	(27,746)	(21,509)	(6,490)	(8,512)	(6,096)	-	-	(341)	-
Total de patrimonio	BV. 8,774,210	BV. 7,464,410	IV. 7,405,964	BV. 3,869,415	BV. 18,800,879	IV. 4,171,133	BV. 96,674	BV. 6,037,248	BV. 4,847,858	BV. 3,827,066	IV. 3,534,818	BV. 3,830,622	IV. 1,934,021	BV. 2,002,559	BV. 3,156,918	BV. (12,423)