

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

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

Trimestre terminado al 30 de septiembre 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 Brostelia 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

87

Q

I PARTE

1. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

	30/09/19	30/06/19
Miles de US\$		
Efectivo	6,126.1	5,431.0
Capital de Trabajo	(118.4)	(345.9)
<u>Razón Corriente</u>	<u>0.98</u>	<u>0.95</u>

En el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2019, la liquidez de **Los Castillos Real Estate, Inc. y subsidiarias** mejoró levemente, principalmente a un aumento en su efectivo.

B. Recursos de Capital

	30/09/19	30/06/19
Miles de US\$		
Deuda Bancaria o Bonos por Pagar	78,263.5	74,281.1
Patrimonio	158,354.2	156,817.4
Total de Recursos de Capital ¹	236,617.8	231,098.6
<u>Apalancamiento (Pasivos / Patrimonio)</u>	<u>0.49</u>	<u>0.47</u>

En el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2019, el patrimonio de **Los Castillos Real Estate, Inc.** aumento producto de la utilidad neta del periodo. El nivel de apalancamiento aumento debido a un incremento en el saldo de los bonos por pagar producto de la emisión de la Serie F al final del trimestre.

Y

Q

C. Resultados de las Operaciones

Miles de US\$	30/09/19	30/06/19
Total de Ingresos por Alquiler	3,563.4	3,382.7
Gastos Generales y Administrativos	234.3	290.8
Costos Financieros	1,310.0	1,281.8
Cambio Valor Propiedad de Inversión	0.0	618.9
Utilidad en Operaciones	3,329.0	3,091.9
Utilidad Neta	1,536.8	1,919.7
Area Arrendada Aproximada	129,400	125,735
Porcentaje de Ocupación	100%	100%
Arrendamiento Promedio por Metro Cuadrado	27.54	26.90

En el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2019, **Los Castillos Real Estate, Inc.** generó una utilidad neta menor, ya que en el trimestre anterior se reconoció el cambio en el valor razonable de la propiedad adquirida por Sabanitas Property, S.A. Los ingresos por alquiler aumentaron levemente producto de la entrada del local de Sabanitas Property, S.A., mientras se mantuvo 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 periodos 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.

87

Q

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 26 de septiembre de 2019 se ofreció la serie "F" (Senior) por un valor nominal de hasta B./5,200,000.00, cuyo vencimiento será el 30 de septiembre de 2034. Los Bonos devengan intereses a una tasa de interés de LIBOR 3 Meses + 3.25% 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 19 de junio de 2019, Equilibrium Calificadora de Riesgo, S.A. pública, 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, según información auditada al 31 de diciembre de 2018 e interina al 31 de marzo de 2019.

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

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

✓

Q

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	TRIMESTRE QUE REPORTA 30/09/2019	TRIMESTRE ANTERIOR 30/06/2019	TRIMESTRE ANTERIOR 31/03/2019	TRIMESTRE ANTERIOR 31/12/2018
Ingresos Totales	3,563,350	3,382,700	3,406,575	3,406,225
Gastos Generales Y Administrativos	234,302	290,777	240,519	387,621
Utilidad en Operaciones	3,329,048	3,091,923	3,166,056	3,018,604
Cambio Valor Propiedades de Inversión	-	618,903	-	7,128,474
Costos Financieros	1,309,974	1,281,791	1,087,398	1,467,976
Utilidad Neta	1,536,830	1,919,673	1,587,545	8,136,578
Acciones Emitidas y en Circulación	1,000	1,000	1,000	1,000

BALANCE GENERAL	TRIMESTRE QUE REPORTA 30/09/2019	TRIMESTRE ANTERIOR 30/06/2019	TRIMESTRE ANTERIOR 31/03/2019	TRIMESTRE ANTERIOR 31/12/2018
Activos Circulantes	6,755,033	6,107,458	8,520,524	8,152,005
Propiedades de Inversión	247,982,776	247,982,776	240,202,442	240,202,442
Total de Activos	254,776,550	254,145,736	248,779,468	248,410,949
Pasivos Circulantes	6,873,432	6,453,316	6,322,265	6,092,311
Pasivos a Largo Plazo	89,549,081	90,876,013	87,428,152	88,877,133
Capital Social	3,245,000	3,245,000	3,245,000	3,245,000
Utilidades Retenidas	155,109,237	153,572,407	151,784,051	150,196,505
Total de Patrimonio	158,354,237	156,817,407	155,029,051	153,441,505
RAZONES FINANCIERAS:				
Deuda Bancaria o Bonos / Patrimonio	1 0.49	0.47	0.49	0.50
Capital de Trabajo	(118,399)	(345,858)	2,198,259	2,059,694
Razón Corriente	0.98	0.95	1.35	1.34
Utilidad Operativa/Gastos financieros	2.54	2.41	2.91	2.05

v

D

**III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS**

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. VER ADJUNTO

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

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

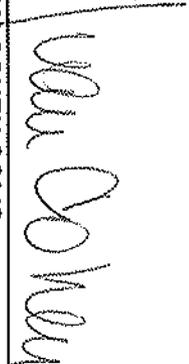
**V PARTE
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

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

**VI PARTE
DIVULGACIÓN**

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

FIRMA(S)


IVAN COHEN SOLIS
Representante Legal

**BGT**BG Trust,
Inc.

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

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 23,577 de 26 de noviembre de 2008 inscrita en el Registro Público bajo la Ficha 444812, Documento 1586637, (el "Fideicomiso"), por LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC., en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Veinticinco Millones de Dólares (US\$25,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 30 de septiembre 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 Fideicomitido asciende a la suma de US\$26,607,414.22, de los cuales la suma de US\$1,607,414.22 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\$1,607,414.22, desglosadas así:

Nombre de la Cuenta	Saldo al 30-sep-19
Concentración	\$992,767.58
Cuenta de Reserva	\$614,646.64
Total	\$1,607,414.22

- 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	Limites 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:

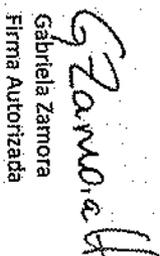
Dic-18	Mar-19	Jun-19
889.89%	867.70%	916.02%

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 30 de septiembre de 2019 dicha Cobertura de Garantía es de 970.02%.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 14 de noviembre de 2019.

BG Trust, Inc. a título fiduciario


Annunalia Wilfredo
Firma Autorizada


Gabriela Zamora
Firma Autorizada

D

ANEXO A
BG Trust, Inc. (0047-GTIA-08)
Los Castillos Real Estate Inc.
Al 30 de Septiembre 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 Ferronal, 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		

D

ANEXO B
 BG Trust, Inc. (0047-GTIA-08)
 Los Castillos Real Estate Inc.
 Detalle de Canones
 Al 30 de Septiembre 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.	\$65,400.00	01-may-27
2	57048, 57051 Y 57053 al 57068	Los Andes Properties, S.A.	Ace International Hardware Corp.	Modulo A del P. H. Centro Comercial Los Andes, Avenida Transimica, Corregimiento Belisario Portias	\$28,200.00	01-oct-27
3	22995	Inversiones Europamericanas, 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 Terroná, 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	\$24,310.13	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	\$20,000.00	01-jun-28
					\$3,450.00	01-ene-27
7	11571	Zona Libre Properties, S.A.	Ace International Hardware Corp.	Galera Zona Libre de Colón	\$10,900.00	01-ene-27
					\$6,425.00	01-ene-27
8	96974	Villa Lucre Properties, S.A.	Ace International Hardware Corp.	P. H. Centro Comercial Plaza Villa Lucre	\$34,900.00	01-jul-29
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	\$32,400.00	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-dic-19
Total					\$353,385.13	

a

Panamá, 10 de Octubre 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 30 de Septiembre de 2019, la siguiente información a saber:

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

Tipos de Garantía	No. Operación	Cantidad	Saldo/ Valor de Mercado	Avalúadora	Fecha del Avalúo
Cuenta de Ahorros	50-333-00516-2	1	422,185.10	N/A	
Cuenta de Ahorros	50-333-00515-6	1	\$87.20	N/A	
Plazo Fijo	50401778768	1	581,165.88	N/A	
Int. por Cobrar	50401778768		2,089.81	N/A	
Hipotecas	Finca 324955	1	10,250,000.00	A.I.R Avalúos	07-dic-18
Hipotecas	Fincaes 41054, 41055, 41056, 41057, 41058, 41059 41060, 41061, 41062, 41063, 41064, 41065 41066, 41067, 41068, 41069, 41070, 41071 41072, 41073, 41074, 41075, 41076, 41077 41078, 41079, 41080, 41081, 41082, 41083 41084, 41085, 41086, 41087, 41088, 41089 41090, 41091, 41092, 41093, 41094, 41095	42	11,000,000.00	Paramericana de Avalúos, S.A.	17-dic-18
Hipotecas	Finca 44243	1	4,900,000.00	Paramericana de Avalúos, S.A.	17-dic-18
Hipotecas	Finca 33387-8714	1	16,750,000.00	Paramericana 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	Paramericana de Avalúos, S.A.	11-dic-18
Total			62,756,027.99		



II. Bienes Cedidos:

- **Fujos 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 Diaz Properties, S.A.	41054 - 41095	Edif. 36, P.H. C.C. Los Pueblos, Juan Diaz	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,	Carretera Transistmica, Sector San de Vicente, Corregimiento de Chilibre	01/09/2022
	33318, 33323, 33324, 33330,		
	33333, 33339, 33345, 33351,		
	33357, 33363, 33369, 33375,		
33381, 33387			
West Mall Properties, S.A.	382971	Local PB-7 del P.H. Westland Mall Los Pueblos, Vista Alegre, Arrajián	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 Diaz 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:

	mar-19	Jun-19	sep-19
	412%	422%	433%

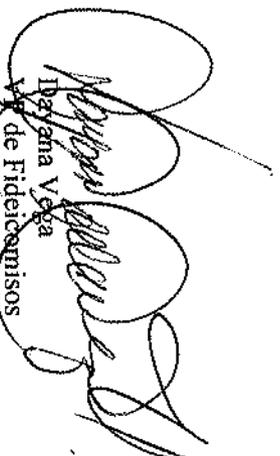
Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.

YUANKO UTRIO

Gerente Sr. de Operaciones Fiduciarias


Mariana Vega
Vicepresidenta 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. 444-710, 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 30 de Septiembre 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, y modificada mediante Resolución SMV No. 619-17 del 08 de Noviembre de 2017.
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 totalizarán hasta Sesenta Millones de Dólares (US\$60,000,000.00).
4. El total de Patrimonio Fideicomitido del Fideicomiso asciende a la suma de US\$54,780,293.61, de los cuales la suma de US\$2,380,293.61 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\$2,380,293.61, desglosadas así:

Nombre de la Cuenta	Saldo al 30-Sep-19
Cuenta de Reserva Servicio de Deuda	\$1,352,939.05
Concentración	\$1,027,354.56
Total	\$2,380,293.61

- 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 las cédulas 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	\$65,248,744.26

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

Dic-18	Mar-19	Jun-19
181.56%	168.01%	170.36%

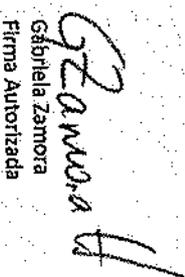
f) El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario deberán tener un valor de mercado que cubra al menos 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 30 de septiembre de 2019 dicha Cobertura de Garantía es de 171.78%.

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

BG Trust, Inc. a título fiduciario



Juana María Williams
Firma Autorizada



Gabriela Zamora
Firma Autorizada

Q

ANEXO A
 BG Trust, Inc. (0100-G11A-14)
 Los Castillos Real Estate Inc.
 Al 30 de Septiembre de 2019

NO.	FINCA	PROPIETARIO	UBICACION	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	Chilbre Properties	Via 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	30381703	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.	Via 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.	Via Interamericana P.H. Boulevard Penonome	\$7,500,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	19 Dic.18
11	30263430	Sabanitas Property, S.A.	P.H. Terrazas de Sabanitas, Carretera Transistmica, Sabanitas	\$8,500,000.00	AIR Avalúos	30 Nov.18
				\$83,722,500.00		

D

BG Trust, Inc. (0100-GTIA-14)
 Los Castillos Real Estate Inc.
 Contratos de Arrendamiento cedidos al Fideicomiso
 Al 30 de Septiembre 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 Tocumón	\$ 55,600.00	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	\$ 64,200.00	16-abr-24
4	382,984	Vista Alegre Properties, S.A.	Ace International Hardware Corp.	P.H. CC Westland Mall Los Tumbos 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	\$ 62,800.00	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	\$ 75,400.00	01-Jul-24
8	30221173	Penonomé Property, S.A.	Ace International Hardware Corp.	Local Comercial No. 7, Módulo 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 Pocer, Distrito de Aguadulce, Provincia de Coclé	\$ 36,900.00	01-dic-27
10	30224601	Villa Zaira Property, S.A.	Ace International Hardware Corp.	Local Comercial Ancla No. 2 del P.H. Villa Zaira Mall, Distrito de San Miguelito, Provincia de Panamá	\$ 56,700.00	01-nov-27
11	30263430	Sabanillas Property, S.A.	Ace International Hardware Corp.	P.H. Terrazas de Sabanillas, Corregimiento de Sabanillas, Distrito de Colón	\$ 53,150.00	01-Jul-29
Total					\$51,325.00	

1

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

**Informe y Estados Financieros Consolidados Interinos (No
Auditados)
30 de septiembre de 2019**

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Índice para los Estados Financieros Consolidados Interinos 30 de septiembre 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 - 39

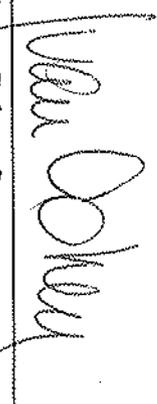
Informe de Estados Financieros Consolidados Interinos (No Auditados)

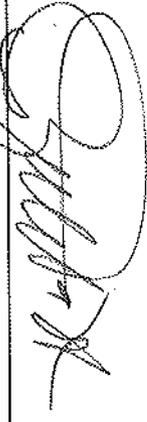
Hemos preparado los Estados Financieros Consolidados Interinos (No Auditados) que se acompañan de Los Castillos Real Estate, Inc., y Subsidiarias (el "Grupo"), que comprenden el balance general consolidado interino al 30 de septiembre de 2019 y el estado consolidado de resultados interino, el estado consolidado de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el periodo de nueve (9) 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 30 de septiembre de 2019, y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el periodo de nueve (9) meses terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Panamá, 22 de noviembre de 2019


Ivan Cohen S.
Director/ Secretario


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

Q

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Situación Financiera Interino 30 de septiembre de 2019 (Cifras en balboas)

	2019	2018
Activos		
Activos no circulantes		
Propiedades de inversión (Nota 8)	247,982,776	240,202,442
Cuentas por cobrar - otras (Nota 9)	-	17,561
Adelanto a compra de activo	-	2,209,106
Otros activos	38,941	38,941
Total de activos no circulantes	248,021,717	242,468,050
Activos circulantes		
Efectivo (Nota 4)	104,499	739,071
Depósitos en fideicomiso (Notas 4 y 10)	4,991,646	3,750,015
Depósito a plazo fijo	1,029,936	1,000,000
Cuentas por cobrar - otras (Nota 9)	92,432	128,624
Cuentas por cobrar – compañías relacionadas	-	-
Gastos e impuestos pagados por anticipado	536,520	325,189
Total de activos circulantes	6,755,033	5,942,899
Total de activos	<u>254,776,750</u>	<u>248,410,949</u>
Patrimonio y Pasivos		
Patrimonio		
Capital social (Nota 12)	3,245,000	3,245,000
Utilidades no distribuidas	155,921,470	150,877,421
Impuesto complementario	(812,233)	(680,916)
Total de patrimonio	158,354,237	153,441,505
Pasivos		
Pasivos no circulantes		
Bonos por pagar a largo plazo, excluyendo porción circulante (Nota 10)	71,813,188	71,666,275
Cuentas por pagar – compañías relacionadas	3,024	-
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 15)	17,732,869	17,210,858
Total de pasivos no circulantes	89,549,081	88,877,133
Pasivos circulantes		
Porción circulante de bonos por pagar (Nota 10)	6,450,349	5,783,132
Cuentas por pagar - otras	111,082	114,444
Adelantos recibidos de clientes	25,399	25,399
Gastos e impuestos acumulados por pagar	286,602	169,336
Total de pasivos circulantes	6,873,432	6,092,311
Total de pasivos	96,422,513	94,969,444
Total de patrimonio y pasivos	<u>254,776,750</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 los 9 meses terminados el 30 de septiembre de 2019
(Cifras en balboas)

	2019	2018
Ingresos		
Alquileres (Nota 7)	<u>10,352,625</u>	<u>10,102,350</u>
Gastos Generales y Administrativos		
Gastos de alquiler (Nota 14)	(167,595)	(167,594)
Honorarios profesionales	(133,609)	(123,351)
Impuestos	(239,276)	(348,147)
Seguros	(175,613)	(168,869)
Otros gastos	<u>(49,505)</u>	<u>(63,597)</u>
Total de gastos generales y administrativos	<u>(765,598)</u>	<u>(871,558)</u>
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión (Nota 8)	<u>618,903</u>	<u>-</u>
Utilidad en operaciones	10,205,930	9,230,792
Otros ingresos	49,867	42,321
Costos financieros (Nota 14)	<u>(3,679,163)</u>	<u>(3,637,723)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	6,576,634	5,635,390
Impuesto sobre la renta (Nota 15)	<u>(1,532,586)</u>	<u>(1,402,524)</u>
Utilidad neta y utilidad neta integral	<u>5,044,048</u>	<u>4,232,866</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 30 de septiembre de 2019 (Cifras en balboas)

	Capital en Acciones	Utilidades no Distribuidas	Impuesto Complementario	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2017	3,245,000	139,621,277	(595,565)	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	150,877,422	(680,917)	153,441,505
Resultado integral:				
Utilidad neta	-	5,044,048	-	5,044,048
Transacciones con accionistas:				
Dividendos pagados	-	-	-	-
Impuesto complementario	-	-	(131,316)	(131,316)
Saldo al 30 de junio de 2019	<u>3,245,000</u>	<u>155,921,470</u>	<u>(812,233)</u>	<u>158,354,237</u>

OK

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

B

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo Interino Por el año terminado el 30 de septiembre de 2019 (Cifras en balboas)

	2019	2018
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	6,576,634	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	(618,903)	(7,728,474)
Costos financieros	3,679,163	5,105,699
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Disminución en cuentas por cobrar - otras	53,753	68,413
Aumento en cuentas por cobrar - relacionadas	-	-
Disminución (Aumento) en gastos e impuestos pagados por anticipado	585,184	(130,616)
Aumento en adelantos recibidos de clientes (Disminución) aumento en gastos e impuestos acumulados por pagar	(893,310)	5,399
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar - otras	(3,362)	(106,009)
Aumento cuentas por pagar - relacionadas	3,024	72,903
Impuesto sobre la renta pagado	(796,514)	(1,076,341)
Intereses pagados	(3,673,650)	(5,105,120)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	4,912,019	6,034,320
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Adquisición de propiedades de inversión	(7,161,430)	-
Depósito a plazo fijo	1,000,000	(1,000,000)
Adelantos a compra de activo	2,209,106	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(3,952,324)	(1,000,000)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Financiamientos (pagados) / recibidos	-	(12,734,876)
Producto de la emisión de bonos	5,200,000	14,826,873
Amortización de bonos por pagar	(4,385,870)	(5,195,478)
Dividendos pagados	-	(1,113,299)
Cargos financieros	(5,513)	(579)
Pago de impuesto complementario	(131,317)	(85,352)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento	677,300	(4,302,711)
Aumento (disminución) neta en el efectivo y depósitos en fideicomiso	1,636,995	731,609
Efectivo y depósitos en fideicomiso al inicio del año	4,489,086	3,757,477
Efectivo y depósitos en fideicomiso al final del año (Nota 5)	6,126,081	4,489,086

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 30 de septiembre 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
Verguñas 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 Diaz Properties, S. A.	100%	Centro Comercial Los Pueblos Juan Diaz
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
Sabanillas Property, S.A.	100%	Centro Comercial Terrazas de Sabanillas, Colón

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

La emisión de estos estados financieros consolidados ha sido autorizada por el Director Secretario del Grupo el 22 de noviembre de 2019.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 30 de septiembre 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 re expresada 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
30 de septiembre 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 obligatorias para el año terminado al 31 de diciembre de 2018, por lo que 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 periodos 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 pagos de cuentas a cobrar como consecuencia de la entrada en vigor del nuevo modelo de pérdida esperada.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 30 de septiembre 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. NIFF 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 30 de septiembre 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 NIIIF 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 NIIIF 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 30 de septiembre 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
30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 periodo 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
30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 periodo 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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>
30 de septiembre de 2019			
Bonos por pagar	10,531,845	46,967,241	50,011,673
Cuentas por pagar -- otras	111,082	-	-
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 30 de septiembre 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	78,263,537	77,449,407
Menos: Efectivo y depósitos en fideicomiso	<u>(6,126,081)</u>	<u>(5,489,086)</u>
Deuda neta	72,137,456	71,960,321
Total de patrimonio	<u>158,354,237</u>	<u>153,441,505</u>
Total de pasivo y capital	<u>230,491,693</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 30 de septiembre de 2019 (Cifras en balboas)

5. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se detalla a continuación:

	2019	2018
Efectivo	1,134,435	739,071
Depósitos en fideicomiso (Nota 8)	<u>4,991,646</u>	<u>3,750,015</u>
Efectivo para propósito de flujo de efectivo	<u>6,126,081</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/.1,029,936, con un término a tres (3) meses, interés del 2.90% y vencimiento el 23 de diciembre 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>7,161,430</u>	<u>-</u>
Ingreso por alquileres		
Otras compañías relacionadas	<u>10,158,375</u>	<u>9,897,398</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 30 de septiembre 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	7,161,430	-
Cambio en el valor razonable	<u>618,904</u>	<u>7,728,474</u>
	<u>247,982,776</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 30 de septiembre 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 avales 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, albanilería 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 30 de septiembre de 2019, ascendió a B/235,776 (2018: B/344,846).

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
30 de septiembre 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	28,005	81,758
Otras	64,427	64,427
	<u>92,432</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	28,005	64,197
Otras	64,427	64,427
	<u>92,432</u>	<u>128,624</u>
No Circulante		
Administración Zona Libre de Colón	-	<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/.0 (2018: B/.17,561) y cuyas fechas de vencimiento se presentan a continuación:

	2019	2018
Entre 1 y 2 años	28,005	17,561
Entre 2 y 5 años	-	<u>17,561</u>

Con fecha 3 de agosto de 2010, la Administración de la Zona Libre de Colón suscribió con la subsidiaria Inversiones Europeanamericanas, 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 30 de septiembre 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.	8,006,646	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.

6,187,403	6,647,830
<u>14,194,049</u>	<u>16,137,692</u>

Pasan...

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

**Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos
30 de septiembre de 2019
(Cifras en balboas)**

10. Bonos por Pagar (Continuación)		
	2019	2018
Vienen...	<u>14,194,049</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.

	7,867,279	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>8,180,251</u>	<u>7,988,509</u>
Pasam...	<u>30,241,579</u>	<u>32,504,409</u>




Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

**Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos
30 de septiembre de 2019
(Cifras en balboas)**

10. Bonos por Pagar (Continuación)		
	2019	2018
Vienen...	<u>48,681,547</u>	<u>51,780,489</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. (continuación)

Emisión Pública de Bonos Corporativos

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.

	10,727,129	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>13,732,535</u>	<u>14,330,836</u>
Pasen...	<u>73,141,211</u>	<u>77,242,025</u>




Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

**Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos
30 de septiembre de 2019
(Cifras en balboas)**

10. Bonos por Pagar (Continuación)	2019	2018
Vienen...	<u>73,141,211</u>	<u>77,242,025</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. (continuación)

Emisión Pública de Bonos Corporativos

Oferta pública de bonos corporativos, Serie "F" (Senior) por un valor nominal de hasta B/.5,200,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Estos fueron ofrecidos a partir del 30 de septiembre de 2019 y su vencimiento será el 30 de septiembre de 2034. Estos devengan intereses a una tasa de interés de LIBOR 3 meses + 3.25% 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.

Más: Intereses por pagar	<u>5,122,326</u>	<u>-</u>
Menos: Porción circulante	78,263,537	77,242,025
Bonos por pagar a largo plazo	(6,450,349)	207,382
	<u>71,813,188</u>	<u>(5,783,132)</u>
	<u>71,813,188</u>	<u>71,666,275</u>

GR

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos 30 de septiembre 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 insóluto a capital de los bonos y a partir del décimo (10) aniversario en adelante al cien por ciento (100%) del valor insóluto 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 insóluto 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 al 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 30 de septiembre de 2019 es de B/.70,374,355 y el de los bonos subordinados al 30 de septiembre 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.	1,003,938	828,648
BG Trust, Inc.	<u>3,987,708</u>	<u>2,921,367</u>
	<u>4,991,646</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 periodo 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 contruuidos 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 m².

A continuación, se resumen dichos contratos:

<u>Subsidiaria</u>	<u>Lote</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Área</u>	<u>Arrendamiento</u>
	<u>No.</u>	<u>del Contrato</u>	<u>en m²</u>	<u>Anual</u>
Inversiones Europanamericanas, S. A.	481	Sept. 2034	14,220.34	136,515
France Field Properties, S. A.	940	Junio 2028	5,397.50	51,816
Zona Libre Properties, S. A.	939	Junio 2028	5,659.19	35,128
			<u>223,459</u>	<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., adquirió el Local No.20, finca No.30263430, en el Proyecto Terrazas de Sabanitas. El saldo por pagar de B/.4,952,325 fue cancelado el 5 de julio de 2019 mediante préstamo interino otorgado por Banco General, S. A., que a su vez fue cancelado mediante la emisión de la Serie F de la Emisión Pública de Bonos de Los Castillos Real Estate, Inc. hasta por B/.70,000,000 realizada el 30 de septiembre de 2019.

14. Costos Financieros

Los costos financieros se detallan a continuación:

	2019	2018
Gasto de intereses sobre bonos	3,471,178	3,415,416
Gasto de intereses sobre préstamos	82,166	92,901
Amortización de costos diferidos por emisión de deuda	120,306	128,875
Servicios bancarios	5,513	531
	<u>3,679,163</u>	<u>3,637,723</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	1,010,577	945,905
Impuesto sobre la renta diferido	<u>522,009</u>	<u>456,619</u>
	<u>1,532,586</u>	<u>1,402,524</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	61,890	772,847
Depreciación fiscal de propiedades de inversión	<u>460,121</u>	<u>611,622</u>
	<u>17,732,869</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	13,930,589	13,868,699
Depreciación acumulada fiscal de propiedades de inversión	<u>3,802,280</u>	<u>3,342,159</u>
Saldo al final del año	<u>17,732,869</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	6,576,634	5,635,390
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	(618,903)	-
Depreciación fiscal de las propiedades	(1,840,476)	(1,826,461)
Pérdida de subsidiarias	-	7,310
Otros	<u>(74,948)</u>	<u>(32,620)</u>
Utilidad gravable según método tradicional	<u>4,042,307</u>	<u>3,783,619</u>
Impuesto sobre la renta corriente (25%)	<u>1,010,577</u>	<u>945,905</u>




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

12. Información Financiera Consolidada

La consolidación del balance general se detalla a continuación:

	Consolidado	Ajuster y Eliminaciones	Total	Los Castillos, Real State	Corporación Los Castillos, S. A.	Los Pueblos Properties, S. A.	Los Andes Properties, S. A.	Inversiones Europanamericanas, S. A.	Chiriqui Properties, S. A.	Yeraguas Properties, S. A.	France Field Properties, S. A.	Zona Libre Properties, S. A.	Doce de Octubre Properties, S. A.	Villa Lucre Properties, S. A.	Son Antonio Properties, S. A.
Activos															
Activos no circulantes															
Propiedades de inversión	IV/ 247,982,776		IV/ 247,982,776	IV/ -	IV/ 19,666,570	IV/ -	IV/ 6,349,902	IV/ 10,178,492	IV/ 9,266,622	IV/ 5,425,974	IV/ 2,144,846	IV/ 2,687,107	IV/ 5,142,552	IV/ 8,848,810	IV/ 20,820,393
Inversiones en subsidiarias	-	(3,295,000)	3,295,000	3,295,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - otras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Adelanto o compra de activo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros activos	38,941	-	38,941	-	-	-	-	10,705	-	-	16,224	12,012	-	-	-
Activos circulantes															
Efectivo	104,499	-	104,499	104,499	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósito a Plazo Fijo	1,029,936	-	1,029,936	1,029,936	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósitos en fideicomiso	4,410,480	-	4,410,480	4,410,480	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósito a Plazo Fijo en fideicomiso	581,166	-	581,166	581,166	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - otras	92,432	-	92,432	-	-	64,427	-	28,004	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	-	(74,999,997)	74,999,997	74,067,069	498,030	26,481	281,791	125,625	-	-	-	-	-	-	-
Gastos e impuestos pagados por anticipado	516,521	(1,134,273)	1,670,794	312,589	32,274	28,151	15,614	27,497	8,531	3,256	8,052	9,990	12,510	7,466	18,746
	6,755,033	(76,134,269)	82,889,303	80,505,738	539,304	119,059	297,405	202,127	8,531	3,256	8,052	9,990	12,510	7,466	18,746
Total de activos	IV/ 254,776,750	IV/ (79,429,269)	IV/ 334,206,019	IV/ 83,860,738	IV/ 20,196,874	IV/ 119,059	IV/ 6,647,307	IV/ 10,591,323	IV/ 9,275,153	IV/ 5,429,230	IV/ 2,169,121	IV/ 2,709,309	IV/ 5,155,163	IV/ 8,856,276	IV/ 20,839,139
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/ 500,000	IV/ 65,000	IV/ 10,000	IV/ 10,000	IV/ 10,000	IV/ 10,000	IV/ 10,000	IV/ 10,000
Utilidades no distribuidas	155,921,479	-	155,921,479	1,037,236	15,527,008	124,096	6,173,948	8,924,089	7,951,429	4,632,804	1,573,185	1,984,614	3,311,793	5,692,205	16,711,036
Impuesto complementario	(812,233)	-	(812,233)	-	(75,170)	(13,037)	(58,744)	(42,874)	(29,651)	(23,205)	(15,569)	(19,514)	(19,771)	(30,244)	(26,732)
Total de patrimonio de los accionistas	158,354,238	(3,295,000)	161,649,238	4,282,236	17,051,838	119,059	6,125,204	9,381,215	7,956,778	4,619,599	1,567,617	1,975,109	3,282,022	5,671,961	16,684,304
Pasivos															
Pasivos largo plazo															
Bonos por pagar a largo plazo, excluyendo porción circulante	71,813,188	(979,342)	72,792,530	72,792,530	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	3,024	(74,999,997)	75,003,021	29,505	-	-	-	-	538,320	279,325	414,706	500,714	1,473,237	2,560,571	2,235,216
Impuesto sobre la renta diferido	17,732,869	-	17,732,869	-	2,203,035	-	513,334	1,207,859	769,416	501,750	189,565	226,986	389,007	609,312	1,902,823
	89,549,082	(75,979,339)	165,528,420	72,822,035	2,203,035	-	513,334	1,207,859	1,307,736	781,075	595,271	727,720	1,862,244	3,169,983	4,138,040
Pasivos circulantes															
Préstamos bancarios por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Porción circulante de bonos por pagar	6,450,349	(154,930)	6,605,280	6,605,280	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar - otras	111,082	-	111,082	91,187	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Adelantos recibidos de clientes	25,399	-	25,399	-	5,399	-	-	-	-	20,000	-	-	-	-	-
Gastos e impuestos acumulados por pagar	286,601	-	286,601	-	26,601	-	8,769	2,249	19,619	8,555	6,234	6,489	10,896	14,311	16,745
Total de pasivos circulantes	6,873,430	(154,930)	7,028,362	6,696,467	42,001	-	8,769	2,249	10,619	28,555	6,234	6,489	10,896	14,311	16,745
Total de pasivos	96,422,512	(76,134,269)	172,556,782	79,518,502	2,245,036	-	522,103	1,210,108	1,318,375	809,630	601,505	734,208	1,873,140	3,184,314	4,154,835
Total de patrimonio de los accionistas y pasivos	IV/ 254,776,750	IV/ (79,429,269)	IV/ 334,206,019	IV/ 83,860,738	IV/ 20,196,874	IV/ 119,059	IV/ 6,647,307	IV/ 10,591,323	IV/ 9,275,153	IV/ 5,429,230	IV/ 2,169,121	IV/ 2,709,309	IV/ 5,155,163	IV/ 8,856,276	IV/ 20,839,139

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

12. Información Financiera Consolidada

La consolidación del balance general se detalla a continuación:

	Jun Díaz Properties, S. A.	Altos de Panamá Properties, S. A.	West Mall Properties, S. A.	Herrera Properties, S. A.	Chilbre Properties, S. A.	Mañonitas Properties, S. A.	Vista Alegre Properties, S. A.	Lobosera Properties, S. A.	La Oña Properties, S. A.	Boulevard Santiago Property, S. A.	Coronado Property, S. A.	Brisas Property, S. A.	Villa Zaira Property, S. A.	Agodulce Property, S. A.	Penonome Property, S. A.	Sabanilla Property, S. A.
Activos																
Activos no circulantes																
Propiedades de inversión	IV 12,592,635	IV 10,474,158	IV 11,724,383	IV 5,791,896	IV 30,563,266	IV 7,693,581	IV 219,791	IV 10,789,922	IV 8,753,162	IV 9,204,846	IV 8,716,486	IV 9,409,201	IV 9,280,101	IV 5,816,378	IV 8,781,069	IV 7,780,333
Inversiones en subsidiarias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - otras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Adelanto a compra de activo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros activos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos circulantes																
Efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósitos a Plazo Fijo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósitos en fideicomiso	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósito a Plazo Fijo en fideicomiso	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - otras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos e impuestos pagados por anticipado	75,499	51,739	63,697	43,761	213,400	57,157	2,876	80,939	65,411	67,095	97,373	82,297	117,059	61,853	79,044	-
	75,499	51,739	63,697	43,761	213,400	57,157	2,876	80,939	65,411	67,095	97,373	82,297	117,059	61,853	79,044	-
Total de activos	IV 12,668,135	IV 10,525,898	IV 11,788,081	IV 5,835,656	IV 30,776,666	IV 7,750,738	IV 212,666	IV 10,870,861	IV 8,818,673	IV 9,271,941	IV 8,813,859	IV 9,491,498	IV 9,397,160	IV 5,898,231	IV 8,860,112	IV 7,780,333
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	8,978,428	7,628,479	7,544,772	3,977,502	19,196,197	4,277,469	90,221	6,191,849	4,289,978	3,912,000	3,650,340	3,940,258	2,015,733	2,072,320	1,244,013	568,369
Impuesto complementario	(58,677)	(47,606)	(30,199)	(14,881)	(89,780)	(27,159)	(715)	(35,673)	(28,485)	(8,868)	(14,468)	(11,309)	(1,066)	(3,200)	(1,638)	-
Total de patrimonio de los accionistas	8,929,751	7,590,873	7,524,574	3,952,621	19,116,416	4,260,310	99,596	6,166,176	4,271,494	3,911,132	3,645,973	3,938,949	2,021,667	2,079,120	1,252,375	568,369
Pasivos																
Pasivos largo plazo																
Honos por pagar a largo plazo, excluyendo porción circulante	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	2,728,590	2,131,787	2,996,249	1,485,813	9,428,999	3,010,576	132,004	4,028,991	3,289,344	4,849,260	4,775,589	5,098,290	7,089,493	3,568,341	5,217,436	7,140,642
Impuesto sobre la renta diferido	989,442	791,640	854,720	389,416	2,183,919	471,588	11,157	666,664	546,611	505,996	400,864	330,685	270,045	244,759	183,684	67,394
	3,718,033	2,923,427	3,850,968	1,875,228	11,612,918	3,482,164	143,160	4,695,652	3,835,956	5,355,257	5,176,453	5,428,975	7,359,538	3,813,101	5,601,120	7,208,036
Pasivos circulantes																
Préstamos bancarios por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Porción circulante de honos por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar - otras	-	-	-	-	19,895	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Adelantos recibidos de clientes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos e impuestos acumulados por pagar	20,151	11,597	12,448	7,787	27,436	8,263	-	9,033	11,194	3,463	11,434	10,573	12,952	6,010	8,617	3,929
Total de pasivos circulantes	20,151	11,597	12,448	7,787	27,436	8,263	-	9,033	11,194	3,463	11,434	10,573	12,952	6,010	8,617	3,929
Total de pasivos	3,738,184	2,935,024	3,863,417	1,883,016	11,660,250	3,490,427	143,160	4,704,685	3,847,150	5,358,719	5,187,887	5,539,548	7,372,493	3,819,111	5,609,737	7,211,964
Total de patrimonio de los accionistas y pasivos	IV 12,668,135	IV 10,525,898	IV 11,788,081	IV 5,835,656	IV 30,776,666	IV 7,750,738	IV 212,666	IV 10,870,861	IV 8,818,673	IV 9,271,941	IV 8,813,859	IV 9,491,498	IV 9,397,160	IV 5,898,231	IV 8,860,112	IV 7,780,333

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
 Consolidación del Estado de Resultados Integral
 Por el periodo de 6 meses terminado el 30 de septiembre de 2019

12. Información Financiera Consolidada (Continuación)

La consolidación del estado de resultados se detalla a continuación:

JPDpwc10	Ajustes y Eliminaciones		Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias												
Consolidado		Total	Los Castillos Real Estate, Inc.	Corporación Los Castillos, S. A.	Los Pueblos Properties, S. A.	Los Andes Properties S. A.	Inversiones Europanamericana, S. A.	Chiriqui Properties, S. A.	Veraguas Properties, S. A.	France Field Properties, S. A.	Zona Libre Properties, S. A.	Doce de Octubre Properties, S. A.	Villa Lucre Properties, S. A.	San Antonio Properties, S. A.	
Ingresos															
Alquileres	B/. 10,352,625	B/. -	B/. 10,352,625	B/. -	B/. 582,400	B/. -	B/. 253,800	B/. 478,600	B/. 296,100	B/. 194,250	B/. 177,500	B/. 185,600	B/. 286,900	B/. 309,300	B/. 407,700
Gastos Generales y Administrativos															
Gastos de alquiler	167,595	-	167,595	-	-	-	-	102,386	-	-	38,862	26,346	-	-	-
Honorarios profesionales	133,609	-	133,609	-	4,847	-	4,237	4,577	4,237	4,237	4,237	4,237	4,237	4,237	4,237
Impuestos	239,276	-	239,276	-	43,505	-	1,431	300	8,660	195	6,995	8,851	21,492	20,822	2,644
Amortización	-	(120,306)	120,306	-	1,357	-	358	657	472	243	209	257	596	706	776
Seguros	175,613	-	175,613	-	9,781	-	3,740	29,457	3,745	2,381	5,724	7,424	2,330	4,130	20,147
Otros gastos	49,505	-	49,505	357	18	-	-	13,164	-	-	6,661	5,230	-	-	-
Total de gastos generales y administrativos	765,597	(120,306)	885,903	357	59,598	-	9,765	150,541	17,113	7,056	62,688	52,345	28,655	29,895	27,804
Utilidad (pérdida) en operaciones	9,587,028	120,306	9,466,722	(357)	523,892	-	244,035	328,059	278,987	187,194	114,812	133,255	258,145	279,405	379,896
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión	618,903	-	618,903	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros ingresos	49,867	-	49,867	49,502	365	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costes financieros, neto	3,679,163	120,306	3,558,857	273	118,436	-	32,066	63,640	48,048	27,676	24,352	29,719	60,921	69,323	79,331
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	6,576,635	-	6,576,635	48,872	405,821	-	211,969	264,419	230,939	159,518	90,459	103,535	197,225	210,082	300,565
Impuesto sobre la renta	(1,010,577)	-	(1,010,577)	-	(75,052)	-	(44,505)	(31,886)	(51,275)	(33,795)	(17,191)	(19,221)	(36,683)	(43,125)	(55,688)
Impuesto sobre la renta diferido - Cambio Valor Razonable	(61,890)	-	(61,890)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuesto sobre la renta diferido - Depreciación	(460,119)	-	(460,119)	-	(26,403)	-	(8,488)	(34,218)	(6,460)	(6,175)	(5,424)	(6,663)	(12,623)	(9,395)	(19,453)
	(1,532,586)	-	(1,532,586)	-	(101,455)	-	(52,992)	(66,105)	(57,735)	(39,880)	(22,613)	(25,884)	(49,306)	(52,520)	(75,141)
Utilidad (pérdida) neta	B/. 5,044,049	B/. -	B/. 5,044,049	B/. 48,872	B/. 304,366	B/. -	B/. 158,976	B/. 198,314	B/. 173,205	B/. 119,639	B/. 67,845	B/. 77,651	B/. 147,919	B/. 157,561	B/. 225,424

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
 Consolidación del Estado de Resultados Integral
 Por el periodo de 6 meses terminado el 30 de septier

12. Información Financiera Consolidada (Continuación)

La consolidación del estado de resultados se detalla a continuación

JPDw10	Juan Díaz Properties, S. A.	Altos de Panamá Properties, S. A.	West Mall Properties, S. A.	Herrera Properties, S. A.	Chilibre Properties, S. A.	Mañanitas Properties, S. A.	Vista Alegre Properties, S. A.	Chorrera Properties, S. A.	La Doña Properties, S. A.	Boulevard Santiago Property, S. A.	Coronado Property, S. A.	Brisas Property, S. A.	Villa Zaita Property, S. A.	Aguadulce Property, S. A.	Penonome Property, S. A.	Sabanitas Property, S. A.
Ingresos																
Alquileres	B/. 512,250	B/. 406,200	B/. 412,200	B/. 290,250	B/. 1,200,200	B/. 339,750	B/. 20,475	B/. 573,250	B/. 493,250	B/. 468,900	B/. 541,200	B/. 504,000	B/. 510,300	B/. 332,100	B/. 415,800	B/. 139,450
Gastos Generales y Administrativos																
Gastos de alquiler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Honorarios profesionales	6,320	6,320	6,320	6,320	6,320	6,320	4,023	3,878	3,878	3,878	3,875	3,650	6,625	3,875	3,875	14,814
Impuestos	36,636	8,413	2,767	5,502	13,733	8,835	861	9,352	4,093	-	9,040	8,311	6,183	999	1,855	7,781
Amortización	6,557	4,960	5,350	4,306	19,540	4,994	349	10,618	8,806	11,243	9,460	8,545	9,051	4,805	6,091	-
Seguros	3,861	4,584	11,394	2,626	19,355	4,266	580	5,968	4,008	5,099	4,541	6,136	5,970	3,728	4,719	-
Otros gastos	0	0	0	35	0	0	0	0	0	0	0	0	337	-	-	23,702
Total de gastos generales y administrativos	53,374	24,277	25,831	18,789	58,948	24,435	5,732	29,817	20,787	20,220	26,915	26,642	28,166	13,407	16,539	46,297
Utilidad (pérdida) en operaciones	458,876	381,923	386,369	271,461	1,141,252	315,315	14,743	543,433	472,463	448,680	514,285	477,358	482,134	318,693	399,261	113,153
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión																618,903
Otros Ingresos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costos financieros, neto	140,408	113,178	134,322	94,418	458,696	125,218	8,047	258,648	201,817	257,793	267,773	237,459	278,950	148,773	192,165	87,406
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	318,468	268,745	252,047	177,043	682,556	190,097	6,696	284,785	270,646	190,887	246,512	239,899	203,185	169,920	207,096	644,651
Impuesto sobre la renta	(56,267)	(54,453)	(43,881)	(35,829)	(111,928)	(33,703)	(843)	(51,627)	(48,754)	(19,153)	(42,328)	(37,637)	(17,258)	(22,684)	(25,344)	(558)
Impuesto sobre la renta diferido - Cambio Valor Razonable	(23,350)	(12,733)	(19,131)	(8,432)	(58,711)	(13,821)	(773)	(19,569)	(18,907)	(23,364)	(19,301)	(22,298)	(32,990)	(19,518)	(26,415)	(61,890)
Impuesto sobre la renta diferido - Depreciación	(79,617)	(67,186)	(63,012)	(44,261)	(170,639)	(47,524)	(1,615)	(71,196)	(67,662)	(42,517)	(61,628)	(59,935)	(50,248)	(42,203)	(51,759)	(67,952)
Utilidad (pérdida) neta	B/. 238,851	B/. 201,559	B/. 189,035	B/. 132,782	B/. 511,917	B/. 142,573	B/. 5,081	B/. 213,589	B/. 202,985	B/. 148,370	B/. 184,884	B/. 179,964	B/. 152,936	B/. 127,717	B/. 155,337	B/. 576,699

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
 Consolidación del Estado de Cambio en el Patrimonio
 Por el período de 6 meses terminado el 30 de septiembre 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 Europanamericanas, 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 30 de junio de 2019	3,245,000	(3,295,000)	6,540,000	3,245,000	2,500,000	10,000	10,000	500,000	65,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades no distribuidas al 31 de diciembre de 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 neto del periodo	5,044,049	-	5,044,049	48,872	304,366	-	158,976	198,314	173,205	119,639	67,845	77,651	147,919	157,561	225,424
Utilidades no distribuidas al 30 de junio de 2019	155,921,470	-	155,921,470	1,037,236	15,527,008	124,096	6,173,948	8,924,089	7,951,429	4,632,804	1,573,185	1,984,614	3,311,793	5,692,205	16,711,036
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	(131,316)	-	(131,316)	-	(7,355)	-	(6,609)	-	(7,521)	(4,665)	(2,223)	(2,531)	(4,845)	(5,818)	(7,294)
Impuesto complementario al 30 de junio de 2019	(812,233)	-	(812,233)	-	(75,170)	(15,037)	(58,744)	** (42,874)	(59,651)	(23,205)	(15,569)	(19,514)	(39,771)	(30,244)	(36,732)
Total de patrimonio	B/ 158,354,238	B/ (3,295,000)	B/ 161,649,238	B/ 4,282,236	B/ 17,951,838	B/ 119,059	B/ 6,125,204	B/ 9,381,215	B/ 7,956,778	B/ 4,619,599	B/ 1,567,617	B/ 1,975,100	B/ 3,282,022	B/ 5,671,961	B/ 16,684,304

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
 Consolidación del Estado de Cambio en el Patrimonio
 Por el período de 6 meses terminado el 30 de septlar

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.	Chilbre Properties, S.A. S. A.	Mañanitas Properties, S.A. S. A.	Vista Alegre Properties, S.A. S. A.	Chorrera Properties, S.A. S. A.	La Doña Properties, S.A. S. A.	Boulevard Santiago Property, S. A.	Coronado Property, S. A.	Brisas Property, S. A.	Villa Zaita Property, S. A.	Aguadulce Property, S. A.	Penonome Property, S. A.	Sabanitas Property, S. A.
Capital en acciones, al inicio y al final del año	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -
Capital adicional pagado, al inicio y al final del año	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	-
Capital social al 30 de junio 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	238,851	201,539	189,035	132,782	511,917	142,573	5,081	213,589	202,985	148,370	184,884	179,964	152,936	127,717	155,337	576,699
Utilidades no distribuidas al 30 de junio de 2019	8,978,428	7,628,479	7,544,772	3,977,502	19,196,197	4,277,469	90,221	6,191,849	4,989,978	3,912,000	3,650,440	3,940,258	2,015,733	2,072,320	3,244,013	568,369
Impuesto complementario al 31 de diciembre de 2018	(51,883)	(39,608)	(24,253)	(29,939)	(73,772)	(22,418)	(709)	(27,746)	(21,500)	(6,490)	(8,512)	(6,096)	-	-	(341)	-
Pagos efectuados en el 2019	(6,724)	(7,992)	(5,245)	(4,942)	(16,008)	(4,741)	(5)	(7,927)	(6,285)	(2,378)	(5,955)	(5,213)	(1,066)	(3,200)	(3,297)	-
Impuesto complementario al 30 de junio de 2019	(58,677)	(47,606)	(30,199)	(34,881)	(89,780)	(27,159)	(715)	(35,673)	(28,485)	(8,868)	(14,468)	(11,309)	(1,066)	(3,200)	(3,638)	-
Total de patrimonio	B/ 8,929,751	B/ 7,590,873	B/ 7,524,574	B/ 3,952,621	B/ 19,116,416	B/ 4,260,310	B/ 99,506	B/ 6,166,176	B/ 4,971,494	B/ 3,913,132	B/ 3,645,973	B/ 3,938,948	B/ 2,024,667	B/ 2,079,120	B/ 3,250,375	B/ 568,369