

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

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

Trimestre terminado al 31 de marzo de 2020

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

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

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

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

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

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

Q

## I PARTE

## I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

## A. Liquidez

Miles de US\$	31/03/20	31/12/19
Efectivo	6,549.6	6,572.5
Capital de Trabajo	200.3	(566.5)
<b>Razón Corriente</b>	1.03	0.92

En el trimestre terminado el 31 de marzo de 2020, la liquidez de **Los Castillos Real Estate, Inc. y subsidiarias** mejoro levemente, principalmente a un aumento en sus activos corrientes y una disminución en sus pasivos corrientes.

## B. Recursos de Capital

Miles de US\$	31/03/20	31/12/19
Deuda Bancaria o Bonos por Pagar	74,883.5	77,105.2
Patrimonio	161,733.6	159,322.0
Total de Recursos de Capital	236,617.1	236,427.2
<b>Apalancamiento (Pasivos / Patrimonio)</b>	0.46	0.48

En el trimestre terminado el 31 de marzo de 2020, el patrimonio de **Los Castillos Real Estate, Inc.** aumento producto de la utilidad neta del período. El nivel de apalancamiento se redujo levemente debido a una disminución en el saldo de los bonos por pagar producto de las amortizaciones mensuales al capital.

**C. Resultados de las Operaciones**

Miles de US\$	31/03/20	31/12/19
Total de Ingresos por Alquiler	3,594.8	3,586.6
Gastos Generales y Administrativos	281.5	271.6
Costos Financieros	980.2	1,523.4
Cambio Valor Propiedad de Inversión	0.0	263.0
Utilidad en Operaciones	3,313.3	3,315.0
Utilidad Neta	2,411.6	1,587.2
Area Arrendada Aproximada	129,400	129,400
Porcentaje de Ocupación	100%	100%
<u>Arrendamiento Promedio por Metro Cuadrado</u>	<u>27.78</u>	<u>27.72</u>

En el trimestre terminado el 31 de marzo de 2020, **Los Castillos Real Estate, Inc.** generó una utilidad neta mayor debido a su registro como Sociedad Inversión Inmobiliaria, cuyo uno de sus beneficios es el no pago de ciertos impuestos. Los ingresos por alquiler aumentaron levemente producto del incremento anual de los cánones de arrendamiento, 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 períodos de cinco (5) años adicionales, con aumentos anuales pactados, sus perspectivas de crecimiento dependerán del desempeño económico de Panamá y sobretodo del mercado de arrendamiento de locales comerciales a grandes empresas nacionales e internacionales.

## II. HECHOS O CAMBIOS DE IMPORTANCIA

El 2 de enero de 2020, Equilibrium Calificadora de Riesgo, S.A. publicó, la decisión de su Comité de Riesgo, de mantener la categoría **A+.pa**, a las tres (3) emisiones de Bonos Corporativos emitidos, según información interina al 30 de junio de 2019 y al 30 de septiembre de 2019.

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

Calificación	Categoría	Definición de Categoría
Bonos Corporativos por hasta US\$25.0 millones	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)	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, y F)	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.

El 22 de enero de 2020, Los Castillos Real Estate, Inc. comunico al público inversionista que, día 21 de enero de 2020, se suscribió una reforma al pacto social para adecuarlo a una sociedad de inversión inmobiliaria al amparo de lo dispuesto en el Acuerdo 2-2014, por lo que dicha modificación constituye un cambio o alteración de importancia en el objeto social de la sociedad.

Los Castillos Real Estate, Inc. obtuvo previamente el consentimiento de los Tenedores Registrados de bonos en los porcentajes requeridos conforme a los documentos de cada una de sus ofertas públicas de bonos, a efectos de dispensar cualquier obligación que pudiese verse incumplida por razón del registro de la sociedad como una sociedad de inversión inmobiliaria.

El 16 de marzo de 2020, mediante la Resolución No. SMV-111-2020, la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá resolvió registrar a Los Castillos Real Estate, Inc. como Sociedad de Inversión Inmobiliaria, Simple, Cerrada y autorizarla a que ofrezca públicamente hasta Diez Millones (10,000,000) de Acciones Comunes Clase "B" de la sociedad.

Q

El precio inicial de la Oferta de las Acciones Comunes Clase “B” será notificado por Los Castillos Real Estate, Inc. a la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa de Valores de Panamá, mediante la entrega de un Suplemento al Prospecto Informativo con al menos dos (2) días hábiles de anticipación a la Fecha de Oferta y el precio así notificado podrá ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas y sobrepuestos, según lo determine Los Castillos Real Estate, Inc., de acuerdo a las condiciones del mercado.

La Fecha de Oferta será el 1 de abril de 2020.

El Fondo se dedicará de manera exclusiva a operar como una Sociedad de Inversión Inmobiliaria Cerrada, al tenor de lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores, el Acuerdo No. 5-2004 y el Acuerdo No. 2-2014.

El Administrador de Inversiones del Fondo será MMG Asset Management, Corp.

El 8 de abril de 2020, Moody’s Local PA Calificadora de Riesgo, S.A. publicó, su decisión de bajar a la categoría **A.pa, desde A+.pa**, a las tres (3) emisiones de Bonos Corporativos emitidos por **Los Castillos Real Estate, Inc.**, a raíz del Estado de Emergencia Nacional y Cuarentena Total decretada por el Gobierno de Panamá.

Calificación	Categoría	Definición de Categoría
Bonos Corporativos por hasta US\$25.0 millones	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)	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 y F)	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.

Q

## II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	TRIMESTRE QUE REPORTA 31/03/2020	TRIMESTRE ANTERIOR 31/12/2019	TRIMESTRE ANTERIOR 30/09/2019	TRIMESTRE ANTERIOR 30/06/2019
Ingresos Totales	3,594,775	3,586,625	3,563,350	3,382,700
Gastos Generales y Administrativos	281,454	271,604	234,302	290,777
Utilidad en Operaciones	3,313,321	3,315,021	3,329,048	3,091,923
Cambio Valor Propiedades de Inversión	-	-	-	618,903
Costos Financieros	980,161	1,523,392	1,309,974	1,281,791
Utilidad Neta	2,411,640	1,587,222	1,536,830	1,919,673
Acciones Emitidas y en Circulación	1,000	1,000	1,000	1,000

BALANCE GENERAL	TRIMESTRE QUE REPORTA 31/12/2019	TRIMESTRE ANTERIOR 31/12/2019	TRIMESTRE ANTERIOR 30/09/2019	TRIMESTRE ANTERIOR 30/06/2019
Activos Circulantes	7,217,670	6,789,216	6,755,033	6,107,458
Propiedades de Inversión	248,245,790	248,245,790	247,982,776	247,982,776
Total de Activos	257,620,930	257,192,476	254,776,550	254,145,736
Pasivos Circulantes	7,017,418	7,355,707	6,873,432	6,453,316
Pasivos a Largo Plazo	88,869,916	90,514,812	89,549,081	90,876,013
Capital Social	3,245,000	3,245,000	3,245,000	3,245,000
Utilidades Retenidas	158,488,596	156,076,957	155,109,237	153,572,407
Total de Patrimonio	161,733,596	159,321,957	158,354,237	156,817,407
<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>				
Deuda Bancaria o Bonos / Patrimonio	0.46	0.48	0.49	0.47
Capital de Trabajo	200,252	(566,491)	(118,399)	(345,858)
Razón Corriente	1.03	0.92	0.98	0.95
Utilidad Operativa/Gastos financieros	3.38	2.18	2.54	2.41

## III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. VER ADJUNTO

## IV PARTE ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

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

a

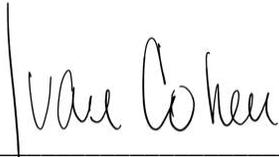
**V PARTE  
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

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

**VI PARTE  
DIVULGACIÓN**

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

**FIRMA(S)**



---

**IVAN COHEN SOLIS**  
Representante Legal

**BGT**BG Trust,  
Inc.

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

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 23,977 de 26 de noviembre de 2008 inscrita en el Registro Público bajo la Ficha 444812, Documento 1586637, (el "Fideicomiso"), por LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC., en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Veinticinco Millones de Dólares (US\$25,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de Marzo de 2020, a saber:

1. El Emisor es LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.
2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución CNV No.353-08 del 07 de Noviembre de 2008, modificada mediante Resolución CNV No.109-09 del 21 de abril de 2009 y notificada el 23 de abril de 2009.
3. El monto total registrado es de hasta VEINTICINCO MILLONES DE DÓLARES (US\$25,000,000.00), emitidos en una sola serie con denominaciones o múltiplos de Mil Dólares (US\$1,000.00).
4. El total de Patrimonio Fideicomitado asciende a la suma de US\$26,765,219.33, de los cuales la suma de US\$1,765,219.33 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\$1,171,416.01, desglosadas así:

Nombre de la Cuenta	Saldo al 31-Mar-20
Concentración	\$1,148,782.79
Cuenta de Reserva	\$22,633.22
<b>Total</b>	<b>\$1,171,416.01</b>

- b) Primera hipoteca y anticresis constituida a favor de BG Trust, Inc., por la suma de hasta VEINTICINCO MILLONES DE DÓLARES (US\$25,000,000.00), sobre los siguientes bienes inmuebles propiedad del Emisor detallados en el Anexo A adjunto.
- c) Depósito a Plazo fijo en Banco General, S.A. No.1401010387642 por US\$593,494.38 con vencimiento el 14 de Mayo de 2020.
- d) 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.
- e) El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedidas o endosadas a favor de BG Trust, Inc., detalladas a continuación:

Tipo de Póliza	Compañía Aseguradora	No. de Póliza	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	ASSA Compañía de Seguros	03B70819	Mar-21

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

Jun-19	Sep-19	Dic-19
916.02%	970.02%	1,032.02%

g) El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario deberán tener un valor de mercado que cubra al menos 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 31 de Marzo de 2020 dicha Cobertura de Garantía es de 1,036.84%.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 08 de Mayo de 2020.

BG Trust, Inc. a título fiduciario

  
Annuala Williams  
Firma Autorizada

  
Gabriela Zamora  
Firma Autorizada



**ANEXO A**  
**BG Trust, Inc. Fid (0047-GTIA-08)**  
**Los Castillos Real Estate Inc.**  
**Al 31 de Marzo de 2020**

No.	FINCA	PROPIETARIO	UBICACIÓN	MONTO	AVALUADOR	FECHA DE AVALUO
1	35029 a la 35034	Corporación Los Castillos, S.A.	El Dorado, Panamá	\$17,000,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	25-nov-19
2	57048,57051 y 57053 al 57063	Los Andes Properties, S.A.	CC Los Andes, Panamá	\$4,950,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	11-dic-19
3	11,392	France Fields Properties, S.A.	Galera Zona Libre Colón	\$1,350,000.00	AIR Avalúos	30-nov-19
4	22995	Inversiones Europanamericanas, S.A.	Galera Zona Libre Colón	\$6,800,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	23-nov-19
5	28284	Doce de Octubre Properties, S.A.	CC Plaza La Hispanidad 12 de Octubre, Panamá	\$4,650,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	18-nov-19
6	71356	Veraguas Properties, S.A.	CC Plaza Banconal Santiago, Veraguas	\$4,250,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	21-nov-19
7	71609	Chiriqui Properties, S.A.	CC Plaza El Terronal, David, Chiriqui	\$7,000,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	07-dic-19
8	90974	Villa Lucre Properties, S.A.	CC Plaza Villa Lucre, Panamá	\$7,425,000.00	AIR Avalúos	30-nov-19
9	11571	Zona Libre Properties, S.A.	Galera Zona Libre Colón	\$1,800,000.00	AIR Avalúos	30-nov-19
10	90972 y 90973	San Antonio Properties, S.A.	Albrook Mall, Panamá	\$18,500,000.00	AIR Avalúos	30-nov-19

**Total**      **\$73,725,000.00**

**ANEXO B**  
**BG Trust, Inc. Fid (0047-GTIA-08)**  
**Los Castillos Real Estate Inc.**  
**Detalle de Canones**  
**Al 31 de Marzo de 2020**

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 57063	Los Andes Properties, S.A.	Ace International Hardware Corp.	Modulo A del P.H. Centro Comercial Los Andes, Avenida Transistmica, Corregimiento Belisario Porras	\$28,600.00	01-oct-27
3	22995	Inversiones Europanamericanas, S.A.	Ace International Hardware Corp.	Manzana No.48 del area comercial de France Field, Galera Zona Libre de Colón	\$15,500.00	01-ene-27
					\$34,600.00	01-ene-27
4	71609	Chiriqui Properties, S.A.	Ace International Hardware Corp.	P.H. Centro Comercial Plaza Terronal, intersección de la Vía Interamericana y Calle Francisco Clark, David, Provincia de Chiriquí	\$33,400.00	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
7	11571	Zona Libre Properties, S.A.	Ace International Hardware Corp.	Galera Zona Libre de Colón	\$3,450.00	01-ene-27
					\$10,900.00	01-ene-27
					\$6,425.00	01-ene-27
8	90974	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 Albroom	\$46,500.00	01-dic-29

**Total**    **\$356,385.13**

Panamá, 6 de Abril de 2020

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

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

Estimados señores:

Por este medio **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por **LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.**, para garantizar las Series A y B de la emisión pública de Bonos Corporativos con un valor nominal de hasta **US\$23,000,000.00** emitidos en forma nominativa, registrada y sin cupones, autorizada mediante la Resolución de registro y autorización para oferta pública CNV No. 429-11 de 13 de diciembre de 2011, certifica al 31 de Marzo de 2020, la siguiente información a saber:

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

Tipo de Garantía	No. Operación	Cantidad	Saldo / Valor de Mercado	Avaluadora	Fecha del Avalúo
Cuenta de Ahorros	50-333-00516-2	1	348,824.35	N/A	
Cuenta de Ahorros	50-333-00515-6	1	589.30	N/A	
Plazo Fijo	50401778768	1	588,797.67	N/A	
Int. por Cobrar	50401778768		2,159.60	N/A	
Hipotecas	Finca 324955	1	9,750,000.00	Panamericana de Avalúos	15-nov-19
Hipotecas	Fincas 41054, 41055, 41056, 41057, 41058, 41059 41060, 41061, 41062, 41063, 41064, 41065 41066, 41067, 41068, 41069, 41070, 41071 41072, 41073, 41074, 41075, 41076, 41077 41078, 41079, 41080, 41081, 41082, 41083 41084, 41085, 41086, 41087, 41088, 41089 41090, 41091, 41092, 41093, 41094, 41095	42	11,000,000.00	A.I.R Avalúos	30-ago-19
Hipotecas	Finca 44243	1	4,925,000.00	A.I.R Avalúos	30-nov-19
Hipotecas	Finca 33387-8714	1	16,500,000.00	A.I.R Avalúos	30-nov-19
Hipotecas	Finca 374125-8718	1	8,000,000.00	Panamericana de Avalúos	23-nov-19
Hipotecas	Finca 382971-8001	1	10,500,000.00	A.I.R Avalúos	30-nov-19
Total			61,615,370.92		

II. Bienes Cedidos:

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

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

- **Cesión de pólizas y fianzas**

Tipo de Bien Cedido	Descripción	Emisor / Fiador	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	Póliza No. 03B70819	ASSA Compañía de Seguros, S.A.	16/03/2021
Fianzas Solidarias	Firmada el 29 de noviembre de 2011, a favor de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos.	Altos de Panamá Properties, S.A., Juan Díaz Properties, S.A., Chilibre Properties, S.A., Mañanitas Properties, S.A., West Mall Properties, S.A. y Herrera Properties, S.A.,	N/A

Cesión de pólizas de seguros sobre los bienes inmuebles.

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

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

sep-19	dic-19	mar-20
433%	445%	450%

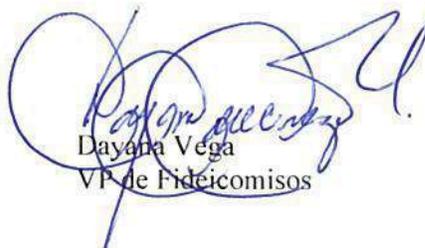
Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente,

**GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**



Yuriño Uno  
Gerente Sr. de Operaciones Fiduciarias



Dayana Vega  
VP de Fideicomisos

a

**BGT**BG Trust,  
Inc.

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

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 14,845 de 18 de noviembre de 2014 inscrita en el Registro Público bajo la entrada 92074340/2014, (el "Fideicomiso"), por LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC., en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Setenta Millones de Dólares (US\$70,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de Marzo de 2020, 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 totalizaran hasta Sesenta Millones de Dólares (US\$60,000,000.00).
4. El total de Patrimonio Fideicomitado del Fideicomiso asciende a la suma de US\$54,883,107.95, de los cuales la suma de US\$2,483,107.95 se encuentra registrada en los activos del Fideicomiso y la suma de US\$52,400,000.00 están conformados por los derechos hipotecarios a favor del Fiduciario.
5. El Patrimonio del Fideicomiso cubre Series B, C, D, E, F, G, H, e I (Senior) de la Emisión.
6. El desglose de la composición del Patrimonio administrado es el siguiente:
  - a) Fondos depositados en cuentas fiduciarias en Banco General con saldo total de US\$1,162,314.89, desglosadas así:

Nombre de la Cuenta	Saldo al 31-Mar-20
Cuenta de Reserva Servicio de Deuda	\$390.62
Concentración	\$1,161,924.27
<b>Total</b>	<b>\$1,162,314.89</b>

- b) Primera hipoteca y anticresis constituida a favor de BG Trust, Inc., por la suma de hasta CINCUENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL DÓLARES (US\$52,400,000.00), sobre los siguientes bienes inmuebles propiedad del Emisor detallados en el Anexo A adjunto.
- c) Depósito a Plazo fijo en Banco General, S.A. No.1401010387692 por US\$1,319,866.41 con vencimiento el 11 de Junio de 2020.
- d) 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:
- e) El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedidas o endosadas a favor de BG Trust, Inc., detalladas a continuación:

Tipo de Póliza	Compañía Aseguradora	No. de Póliza	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	ASSA Compañía de Seguros	03B70819	Mar-21

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

Jun-19	Sep-19	Dic-19
170.36%	171.78%	179.72%

g) El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario deberán tener un valor de mercado que cubra al menos 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 31 de Marzo de 2020 dicha Cobertura de Garantía es de 181.16%.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 13 de mayo de 2020.

BG Trust, Inc. a título fiduciario

  
Annuala Williams  
Firma Autorizada

  
Gabriela Zamora  
Firma Autorizada



**ANEXO A**  
**BG Trust, Inc. Fid (0100-GTIA-14)**  
**Los Castillos Real Estate Inc.**  
**Al 31 de Marzo de 2020**

No.	FINCA	PROPIETARIO	UBICACIÓN	VALOR DEL AVALÚO	AVALUADOR	FECHA DE AVALUO
1	413566 a 413570	La Doña Properties, S.A.	Centro Comercial La Nueva Doña	\$8,750,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	22 Nov.19
2	446,686	Chorrera Properties, S.A.	Centro Comercial Boulevard Costa Verde	\$11,000,000.00	AIR Avalúos	30 Nov.19
3	382,984	Vista Alegre Properties	Centro Comercial PH Westland Mall Los Pueblos	\$250,000.00	AIR Avalúos	30 Nov.19
4	473575	Boulevard Santiago Property	Centro Comercial Plaza Boulevard Santiago	\$8,650,000.00	AIR Avalúos	06 Dic.19
5	30153602	Chilibre Properties	Via Boyd Roosevelt Transistmica San Vicente	\$11,000,000.00	AIR Avalúos	30 Nov.19
6	30179053	Coronado Property, S.A.	P.H. Terraza De Coronado	\$8,000,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	22 Nov.19
7	30181703	Brisas Property, S.A.	Centro Comercial P.H. Signature Plaza	\$8,000,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	25 Nov.19
8	30239289	Aguadulce Property, S.A.	Vía Panamericana, Centro Comercial On D Go, Aguadulce	\$5,650,000.00	AIR Avalúos	30 Nov.19
9	30224601	Villa Zaita Property, S.A.	Carretera Transistmica, PH Villa Zaita Mall	\$9,500,000.00	AIR Avalúos	30 Nov.19
10	30221173	Penonome Property, S.A.	Vía Interamericana, P.H. Boulevard Penonomé	\$7,500,000.00	AIR Avalúos	30 Nov.19
11	<b>30263430</b>	Sabanitas Property, S.A.	P.H. Terrazas de Sabanitas, Carretera Transistmica, Sabanitas	\$7,500,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	11 Dic.19
				<b>\$85,800,000.00</b>		

e

**BG Trust, Inc. Fid (0100-GTIA-14)**  
**Los Castillos Real Estate Inc.**  
**Contratos de Arrendamiento cedidos al Fideicomiso**  
**Al 31 de Marzo de 2020**

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	\$ 53,100.00	16-nov-24
2	413566 a 413570	La Doña Properties, S.A.	Ace International Hardware Corp.	P.H. Centro Comercial La Nueva Doña, Corregimiento de Tocumen	\$ 55,600.00	16-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 Pueblos Corregimiento Vista Alegre, Distrito de Arraján	\$ 2,300.00	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	\$ 57,700.00	01-oct-26
7	30153602	Chilibre Properties, S.A.	Ace International Hardware Corp.	Bodega No.2 del Centro Logistico de Distribucción de Chilibre Carretera Boyd Roosevelt Sector de San Vicente, Corregimiento de Chilibre	\$ 75,400.00	01-jul-24
8	30221173	Penonome Property, S.A.	Ace International Hardware Corp.	Local Comercial No. 7, Modulo A, del P.H. Boulevard Penonomé, Corregimiento de Penonomé, Distrito de Penonomé, Provincia de Penonomé	\$ 46,600.00	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 Pocrí, Distrito de Aguadulce, Provincia de Coclé	\$ 37,600.00	01-dic-27
10	30224601	Villa Zaita Property, S.A.	Ace International Hardware Corp.	Local Comercial Ancla No. 2 del P.H. Villa Zaita Mall, Distrito de San Miguelito, Provincia de Panamá	\$ 57,500.00	01-nov-27
11	30263430	Sabanitas Property, S.A.	Ace International Hardware Corp.	P.H. Terrazas de Sabanitas, Corregimiento de Sabanitas, Distrito de Colon	\$ 53,150.00	01-jul-29

**Total**      **565,950.00**

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

**Informe y Estados Financieros Interinos Consolidados (No  
Auditados)  
31 de marzo de 2020**

a)

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Índice para los Estados Financieros Consolidados Interinos 31 de marzo de 2020

---

	<b>Páginas</b>
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	6 - 44



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

Hemos preparado los Estados Financieros Consolidados Interinos (No Auditados) que se acompañan de Los Castillos Real Estate, Inc., y Subsidiarias (el “Grupo”), que comprenden el balance general consolidado interino al 31 de marzo de 2020 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 meses (3) meses terminados en esa fecha y un resumen de las políticas de contabilidad más significativas y otras notas explicativas, de acuerdo a la información de los registros contables de El Grupo.

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

En nuestra opinión, los Estados Financieros Consolidados Interinos (No Auditados) antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias al 31 de marzo de 2020, y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el periodo de tres (3) meses terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Panamá, 29 de junio de 2020



Ivan Cohen S.  
Director/ Secretario



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

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Estado Consolidado de Situación Financiera Interino

31 de marzo de 2020

(Cifras en balboas)

	2020	2019
<b>Activos</b>		
Activos no circulantes		
Propiedades de inversión (Nota 8)	248,245,790	248,245,790
Activos por derecho de uso (Nota 12)	2,118,529	2,118,529
Cuentas por cobrar - otras (Nota 9)	-	-
Adelanto a compra de activo	-	-
Otros activos	38,941	38,941
Total de activos no circulantes	<u>250,403,260</u>	<u>250,403,260</u>
Activos circulantes		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	1,301,796	1,248,227
Depósitos en fideicomiso (Notas 5 y 10)	5,247,757	5,324,261
Depósito a plazo fijo (Nota 6)	-	-
Cuentas por cobrar - otras (Nota 9)	69,304	74,149
Cuentas por cobrar – compañías relacionadas	39,731	-
Gastos e impuestos pagados por anticipado	559,082	142,579
Total de activos circulantes	<u>7,217,670</u>	<u>6,789,216</u>
Total de activos	<u>257,620,930</u>	<u>257,192,476</u>
<b>Patrimonio y Pasivos</b>		
Patrimonio		
Capital social (Nota 11)	3,245,000	3,245,000
Utilidades no distribuidas	159,290,918	156,879,279
Impuesto complementario	(802,322)	(802,322)
Total de patrimonio	<u>161,733,596</u>	<u>159,321,957</u>
Pasivos		
Pasivos no circulantes		
Bonos por pagar a largo plazo, excluyendo porción circulante (Nota 10)	68,528,430	70,179,182
Obligación por arrendamiento (Nota 12)	2,417,410	2,417,410
Cuentas por pagar – compañías relacionadas	5,856	-
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 14)	17,918,220	17,918,220
Total de pasivos no circulantes	<u>88,869,916</u>	<u>90,514,812</u>
Pasivos circulantes		
Porción circulante de bonos por pagar (Nota 10)	6,355,105	6,926,015
Porción circulante de obligación por arrendamiento (Nota 12)	102,538	102,538
Cuentas por pagar - otras	256,870	73,544
Adelantos recibidos de clientes	43,975	44,024
Gastos e impuestos acumulados por pagar	258,930	209,586
Total de pasivos circulantes	<u>7,017,418</u>	<u>7,355,707</u>
Total de pasivos	<u>95,887,334</u>	<u>97,870,519</u>
Total de patrimonio y pasivos	<u>257,620,930</u>	<u>257,192,476</u>

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

## Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

### Estado Consolidado de Resultado Integral Interino Por el año terminado el 31 de marzo de 2020 (Cifras en balboas)

	2020	2019
<b>Ingresos</b>		
Alquileres (Nota 7)	<u>3,594,775</u>	<u>3,406,575</u>
<b>Gastos Generales y Administrativos</b>		
Gastos de alquiler	(55,865)	(55,865)
Amortización de activos por derecho de uso (Nota 12)	-	-
Honorarios profesionales	(53,020)	(47,285)
Impuestos	(82,951)	(73,159)
Seguros	(64,079)	(55,901)
Otros gastos	<u>(25,539)</u>	<u>(8,309)</u>
Total de gastos generales y administrativos	<u>(281,454)</u>	<u>(240,519)</u>
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión (Nota 8)	<u>-</u>	<u>-</u>
Utilidad en operaciones	3,313,321	3,166,056
Otros ingresos	78,480	24,008
Costos financieros (Notas 12 y 13)	<u>(980,161)</u>	<u>(1,087,398)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	2,411,640	2,102,666
Impuesto sobre la renta (Nota 14)	<u>-</u>	<u>(515,121)</u>
Utilidad neta	2,411,640	1,587,545
Otro resultado integral	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado integral del año	<u><u>2,411,640</u></u>	<u><u>1,587,545</u></u>
Utilidad atribuible a:		
Titulares de acciones del Grupo Los Castillos Real Estate, Inc.	2,411,640	1,587,545
Interés no controlador	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u><u>2,411,640</u></u>	<u><u>1,587,545</u></u>

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

## Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

### Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Interino Por el año terminado el 31 de marzo de 2020 (Cifras en balboas)

	<u>Capital en Acciones</u>	<u>Utilidades no Distribuidas</u>	<u>Impuesto Complementario</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero de 2019	3,245,000	150,500,068	(680,916)	153,064,152
<b>Resultado integral:</b>				
Utilidad neta	-	6,631,270	-	6,631,270
<b>Transacciones con accionistas:</b>				
Dividendos pagados		(252,059)	-	(252,059)
Impuesto complementario	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(121,406)</u>	<u>(121,406)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>3,245,000</u>	<u>156,879,279</u>	<u>(802,322)</u>	<u>159,321,957</u>
<b>Resultado integral:</b>				
Utilidad neta	-	2,411,640	-	2,411,640
<b>Transacciones con accionistas:</b>				
Dividendos pagados	-	-	-	-
Impuesto complementario	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u><u>3,245,000</u></u>	<u><u>159,290,919</u></u>	<u><u>(802,322)</u></u>	<u><u>161,733,597</u></u>



# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Estado Consolidado de Flujos de Efectivo Interino Por el año terminado el 31 de marzo de 2020 (Cifras en balboas)

	2020	2019
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>		
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	2,411,640	8,646,337
Ajustes 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	-	(881,918)
Amortización del derecho de uso	-	121,720
Costos financieros	937,819	4,914,103
Amortización de costos diferidos por emisión de deuda	42,342	162,648
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Disminución en cuentas por cobrar - otras	4,845	72,036
(Aumento) cuentas por cobrar – cías. relacionadas	(39,731)	-
(Aumento) en gastos e impuestos pagados por anticipado	(458,845)	182,610
(Disminución) aumento en adelantos recibidos de clientes	(49)	18,625
Aumento en gastos e impuestos acumulados por pagar	49,547	(85,309)
(Aumento) disminución en cuentas por pagar - otras	183,326	(40,901)
Aumento en cuentas por pagar – cías. relacionadas	5,856	-
Impuesto sobre la renta pagado	-	(1,182,145)
Intereses pagados	<u>(937,819)</u>	<u>(4,914,103)</u>
 Efectivo neto provisto por las actividades de operación	 <u>2,198,931</u>	 <u>7,013,703</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		
Adquisición de propiedades de inversión	-	(4,952,324)
Depósito a plazo fijo	<u>-</u>	<u>1,000,000</u>
 Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	 <u>-</u>	 <u>(3,952,324)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>		
Producto de la emisión de bonos	-	5,200,000
Amortización de bonos por pagar	(2,221,662)	(5,907,909)
Costos de emisión de bonos	(204)	201,051
Pagos de obligaciones por arrendamientos	-	(97,655)
Dividendos pagados	-	(252,059)
Pago de impuesto complementario	<u>-</u>	<u>(121,406)</u>
 Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	 <u>(2,221,866)</u>	 <u>(977,977)</u>
 Aumento neto en el efectivo y depósitos en fideicomiso	 (22,935)	 2,083,402
Efectivo y depósitos en fideicomiso al inicio del año	<u>6,572,488</u>	<u>4,489,086</u>
Efectivo y depósitos en fideicomiso al final del año (Nota 5)	<u><u>6,549,553</u></u>	<u><u>6,572,488</u></u>

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

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2020

(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. El Grupo se dedica principalmente a invertir y negociar bienes inmuebles para arrendar principalmente a Compañías relacionadas. La Compañía posee el control de las subsidiarias descritas a continuación:

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

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

La emisión de estos estados financieros consolidados ha sido autorizada por la Junta Directiva del Grupo el 29 de junio de 2020.

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2020

(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 el Grupo

El Grupo ha aplicado las siguientes normas y enmiendas por primera vez para su período de presentación de informe a partir del 1 de enero de 2019:

- NIIF 16, “Arrendamientos”. El Grupo adoptó la NIIF 16 a partir del 1 de enero de 2019 y aplicó el método retrospectivo simplificado A, en donde el Grupo reconoció a la fecha de adopción el efecto acumulado de la aplicación inicial de esta norma como un ajuste al saldo de apertura de las utilidades no distribuidas a la fecha de adopción en el estado consolidado de situación financiera. Los efectos de la adopción de esta norma se describen en la Nota 16.
- Interpretación CINIIF 23 - Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. La interpretación CINIIF23 explica la aplicación de las normas “NIC 12 Impuesto a las ganancias” y “NIC 37 Provisiones, activos y pasivos contingentes”, cuando existe una incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. No existen revelaciones adicionales requeridas únicamente mantiene la postura de la NIC 1 y NIC 12 para las revelaciones sobre juicios, supuestos y estimaciones críticas que se utilizan para determinar el impuesto a las ganancias. La aplicación de esta interpretación no tuvo efecto material en los estados financieros consolidados del Grupo.

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2020

(Cifras en balboas)

---

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

#### a. Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones adoptadas por el Grupo (continuación)

No hay otras normas y enmiendas adoptadas por primera vez para el año que inició el 1 de enero de 2020 que hayan tenido un impacto material en los estados financieros consolidados del Grupo.

#### b. Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones que no han sido adoptadas por el Grupo

No existen otras normas y enmiendas emitidas y que aún no son efectivas que se espere que tenga un impacto material en los estados financieros consolidados del Grupo.

#### 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.

#### 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 mercado, ajustados, sí 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.

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2020

(Cifras en balboas)

---

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

#### Propiedades de Inversión (continuación)

El valor razonable de las propiedades de inversión refleja, entre otras cosas, los ingresos por alquileres de arrendamientos y otras suposiciones que los participantes del mercado harían al fijar el precio de la propiedad bajo las condiciones actuales del mercado.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo solo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluirán al Grupo y el costo se puede medir de manera confiable. Todos los demás costos de reparación y mantenimiento son gastos cuando se incurre en ellos. Cuando se reemplaza parte de una propiedad de inversión, el costo de el reemplazo está incluido en el importe en libros de la propiedad, y el valor razonable es reevaluado.

Las propiedades de inversión son dadas de baja cuando en el momento de su disposición. Cuando el Grupo dispone de una propiedad a valor razonable en una transacción en condiciones de independencia, el valor en libros inmediatamente anterior a la venta se ajusta al precio de la transacción, y el ajuste se registra en el estado consolidado de resultado integral dentro de la ganancia neta del ajuste del valor razonable de la propiedad de inversión.

Si una propiedad de inversión queda ocupada por el propietario, se reclasifica como propiedad, planta y equipo. Su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su costo para posteriores fines contables

#### 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 Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprende los depósitos a la vista en bancos, los depósitos a plazo fijo con vencimiento original menor a 90 días, 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 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.

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2020

(Cifras en balboas)

---

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

#### **Cuentas por Cobrar**

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.

#### **Instrumentos Financiero de Activos Financieros**

##### *Clasificación*

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: Costo amortizado, valor razonable con cambios en otros resultados integrales y valor razonable con cambios en resultados. La clasificación depende del modelo de negocio de la Compañía para la administración de los instrumentos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

##### *Reconocimiento inicial*

Las compras y ventas regulares de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, la fecha en que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos de recibir flujos de efectivo de los activos financieros han vencido o han sido transferidos y la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados, costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en el resultado integral.

##### *Medición subsecuente*

La medición subsecuente depende del modelo de negocio y las características de flujo de efectivo del activo:

##### **Activos financieros al costo amortizado**

Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Se clasifican como activos circulantes, a menos que tengan fechas de vencimiento superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, en cuyo caso no son clasificados como activos circulantes.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los activos financieros incluidos en esta categoría corresponden a las cuentas por cobrar.

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2020

(Cifras en balboas)

---

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

#### Instrumentos Financiero de Activos Financieros (continuación)

##### *Cuentas por cobrar*

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.

Las tasas de pérdida esperada se basan en los perfiles de pago de las cuentas por cobrar durante un período de 36 meses antes del 31 de diciembre de 2019 o en el 1 de enero de 2019, 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.

##### *Costo amortizado*

Costo amortizado es el monto en el cual el activo financiero o el pasivo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos cualquier pago de principal. Este monto inicial se calcula como la salida de efectivo inicial o la entrada de efectivo. Asimismo, se agrega o se resta la amortización acumulada de cualquier costo de transacción o comisiones, calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva (TIE). Para los activos financieros se deduce la provisión por deterioro. La TIE es la tasa que descuenta exactamente los cobros de flujos de efectivo futuro sobre la vida esperada del instrumento financiero.

##### *Baja en activos financieros*

Los activos financieros son dados de baja sólo cuando los derechos contractuales a recibir flujos de efectivo han expirado; o cuando se han transferido los activos financieros y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherente a propiedad del activo a otra entidad. Si el Grupo no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa con el control del activo transferido, este reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo relacionado por los montos que pudiera tener que pagar. Si el Grupo retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, este continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo garantizado por el importe recibido.

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2020

(Cifras en balboas)

---

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

#### **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 de transacción incurridos. Posteriormente, los financiamientos son contabilizados a su costo amortizado; cualquier diferencia entre el saldo neto del financiamiento y el valor de redención es reconocida en el estado consolidado de resultado integral durante el plazo del financiamiento, utilizando el método de tasa de interés efectiva, excepto para los pasivos que el Grupo decida registrar a valor razonable con cambios en resultados. Los financiamientos se clasifican como pasivos circulantes a menos que el grupo tenga un derecho incondicional de diferir la liquidación de la responsabilidad por al menos 12 meses de los estados financieros.

Los costos de financiamiento incurridos por la construcción de cualquier activo apto son capitalizados durante el período de tiempo que sea requerido para completar y preparar el activo para su uso previsto. Los otros costos de financiamientos son llevados a gastos. Un activo apto, es aquel que requiere necesariamente, de un período sustancial antes de estar listo para el uso al que está destinado o para la venta.

#### **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.

#### **Dividendos**

El pago de dividendos lo decide anualmente la Junta Directiva del Grupo, de acuerdo a las utilidades obtenidas y a las inversiones proyectadas. La distribución de dividendos a los accionistas del Grupo es reconocida como un pasivo en el estado consolidado de situación financiera en el período en el cual los dividendos son aprobados.

#### **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.

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2020

(Cifras en balboas)

---

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

#### **Impuesto sobre la Renta (continuación)**

##### *Diferido*

El impuesto sobre la renta diferido es provisto, utilizando el método de pasivo, donde las diferencias temporarias 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.

#### **Costos Financieros**

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado consolidado de resultado integral, para todos los instrumentos financieros presentados a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, excepto los costos por préstamos relacionados con activos calificados, que se capitalizan como parte del costo de ese activo. El Grupo ha optado por capitalizar los costos por préstamos de todos los activos calificados, independientemente de si se miden al valor razonable o no.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo o un pasivo financiero y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del plazo relevante. Cuando se calcula la tasa de interés efectiva, el Grupo estima los flujos futuros de efectivo considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero (por ejemplo, opciones de prepago), pero no considera las pérdidas futuras de crédito. El cálculo incluye todas las comisiones y cuotas pagadas o recibidas entre las partes del contrato que son parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento. Los costos de transacción son los costos de origen, directamente atribuibles a la adquisición, emisión o disposición de un activo o pasivo.

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2020

(Cifras en balboas)

---

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

#### Arrendamiento

##### *Políticas de contabilidad aplicadas hasta el 31 de diciembre de 2018*

Un contrato de arrendamiento en el cual el arrendador transfiere al arrendatario, a cambio de un pago o una serie de pagos, el derecho a utilizar un activo durante un período de tiempo acordado es clasificado como un arrendamiento financiero.

Un contrato de arrendamiento se definía como un acuerdo en el cual el arrendador transfiere al arrendatario el derecho a usar un activo por un período específico a cambio de un pago o una cantidad de pagos. De acuerdo con la NIC 17, la propiedad efectiva de los activos arrendados se atribuía al arrendatario, si el arrendatario asumía sustancialmente todos los riesgos y recompensas inherentes a la propiedad del activo arrendado.

Los arrendamientos en los cuales una porción significativa de los riesgos y beneficios de la propiedad son retenidos por el arrendatario, son clasificados como arrendamientos operativos. Los pagos realizados bajo arrendamientos operativos (netos de cualquier incentivo recibido por el arrendatario) son cargados al estado consolidado de resultado integral en base a una línea recta sobre el período del arrendamiento.

##### *Políticas de contabilidad aplicadas desde el 1 de enero de 2019*

Los activos y pasivos que surgen de un arrendamiento se miden inicialmente sobre la base del valor presente. Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los siguientes pagos por arrendamiento:

- Pagos fijos, menos incentivos de arrendamiento ofrecidos por el arrendador;
- pagos variables vinculados a un índice o tasa de interés;
- pagos residuales esperados de garantías de valor residual;
- sanciones contractuales por la rescisión de un contrato de arrendamiento si el plazo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de rescisión.

Los pagos de arrendamiento se descuentan a la tasa de interés implícita subyacente al arrendamiento en la medida en que esto pueda determinarse. De lo contrario, el descuento es a la tasa de endeudamiento incremental.

Los activos de derecho de uso se miden al costo, que comprende lo siguiente:

- El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento,
- cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio menos
- cualquier incentivo de arrendamiento recibido,
- cualquier costo directo inicial, y
- los costos de restauración.

a) 

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2020

(Cifras en balboas)

---

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

#### Arrendamiento (continuación)

Los activos por derecho de uso generalmente se deprecian durante la vida útil más corta del activo y el plazo del arrendamiento en forma lineal. Si el Grupo está razonablemente seguro de ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso se deprecia a lo largo de la vida útil del activo subyacente.

El Grupo utilizó las opciones provistas para arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos a corto plazo (menos de doce meses) y reconoció los pagos directamente en el estado consolidado de resultado integral según el método de línea recta. Además, la nueva norma no se aplica a los arrendamientos de activos intangibles. El Grupo también ejerce la opción disponible para contratos que contienen como también para los que no contienen componentes de arrendamiento, la cual consiste en no dividir estos componentes, excepto en el caso de arrendamientos de bienes inmuebles y aeronaves.

Los ingresos por arrendamientos operativos, donde el Grupo es arrendador, se reconocen en resultados en línea recta durante el plazo del arrendamiento. Costos directos iniciales incurridos en la obtención de un arrendamiento operativo se agrega al valor en libros del activo subyacente y reconocido como gasto durante el plazo del arrendamiento sobre la misma base que los ingresos por arrendamiento. Los activos arrendados respectivos se incluyen en el estado consolidado de situación financiera. de acuerdo con su naturaleza.

### 3. Estimaciones de Contabilidad y Juicios Críticos

Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen sean razonables bajo las circunstancias.

#### *Estimaciones y juicios contables críticos*

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualan a los resultados relacionados actuales. Las estimaciones e hipótesis que tienen un riesgo de causar un ajuste material a los importes de activos y pasivos dentro de los estados financieros consolidados del siguiente año se exponen a continuación:

#### *Impuesto sobre la Renta*

El Grupo está sujeto al impuesto sobre la renta. Existe un juicio significativo que se requiere en la determinación de la provisión para impuestos sobre la renta. Cuando el resultado final de estos asuntos fiscales es diferente a los montos registrados inicialmente, dichas diferencias afectarán el impuesto corriente y las provisiones de impuesto diferido en el período en el cual se efectúe dicha determinación.



# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2020

(Cifras en balboas)

---

### 3. Estimaciones de Contabilidad y Juicios Críticos (Continuación)

#### *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.

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.

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2020

(Cifras en balboas)

---

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

#### Factores de Riesgo Financiero (Continuación)

##### *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) y diez (10) 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, depósitos en fideicomiso y depósitos a plazo fijo 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.

##### *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.

u) 

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2020

(Cifras en balboas)

---

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

#### Factores de Riesgo Financiero (continuación)

##### *Riesgo de Liquidez (continuación)*

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.

	<u>Menos de 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>
<b>31 de marzo de 2020</b>			
Bonos por pagar	10,546,816	46,791,144	50,532,921
Cuentas por pagar - otras	69,304	-	-
Pasivo por arrendamiento	102,538	893,838	2,630,250
<b>31 de diciembre de 2019</b>			
Bonos por pagar	10,546,816	46,791,144	50,532,921
Cuentas por pagar - otras	74,149	-	-
Pasivo por arrendamiento	102,538	893,838	2,630,250

#### Administración de Riesgo de Capital

Los objetivos del Grupo cuando administra su capital es garantizar su capacidad para continuar como negocio en marcha, así como mantener una estructura de capital óptima que reduzca el costo de capital.

El Grupo monitorea su capital sobre la base del índice de apalancamiento. El apalancamiento es el resultado de dividir la deuda neta entre el total del capital. La deuda neta se calcula como el total de bonos por pagar que se muestran en el estado consolidado de situación financiera, menos el efectivo y depósitos en fideicomiso. El total del capital está determinado como el total del patrimonio, más la deuda neta.



# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2020

(Cifras en balboas)

---

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

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

A continuación, se muestra la razón de apalancamiento:

	2019	2019
Total de préstamos y bonos por pagar	74,883,535	79,625,145
Menos: Efectivo y depósitos en fideicomiso	<u>(6,549,553)</u>	<u>(6,572,488)</u>
Deuda neta	68,333,982	73,052,657
Total de patrimonio	<u>161,733,596</u>	<u>159,321,957</u>
Total de pasivo y capital	<u>230,067,578</u>	<u>232,374,613</u>
Índice de apalancamiento	<u>30%</u>	<u>31%</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 y cuentas por pagar se aproxima a su valor en libros, debido a su naturaleza de corto plazo.



# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2020

(Cifras en balboas)

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

#### Estimación del Valor Razonable (continuación)

La siguiente tabla analiza dentro de la jerarquía del valor razonable los activos y pasivos del Grupo (por clase) medidos al valor razonable se muestran a continuación:

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
<b>31 de marzo de 2020</b>			
Propiedades de inversión	-	248,245,790	-
Bonos por pagar	-	74,883,535	-
<b>31 de diciembre de 2019</b>			
Propiedades de inversión	-	248,245,790	-
Bonos por pagar	-	76,794,732	-

No hubo transferencias entre los diferentes niveles para las mediciones recurrentes del valor razonable durante el año.

### 5. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se detallan a continuación:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Efectivo	1,301,796	210,824
Depósitos en fideicomiso (Nota 8)	5,247,757	5,324,261
Depósitos a plazo fijo con vencimiento original menor o igual a noventa días (Nota 6)	<u>-</u>	<u>1,037,403</u>
Efectivo para propósito de flujo de efectivo	<u><u>6,549,553</u></u>	<u><u>6,572,488</u></u>

### 6. Depósito a Plazo Fijo

El depósito a plazo fijo fue constituido con Banco Davivienda (Panamá), S. A. por B/.1,037,403, con un término de tres (3) meses, interés del 2.70% y vencimiento el 23 de marzo de 2020. El mismo no fue renovado.

a) 

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2020

(Cifras en balboas)

### 7. Relaciones y Transacciones con Partes Relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas se detallan a continuación:

	2020	2019
<b>Compras de propiedades de inversión</b>		
Otras compañías relacionadas	<u>-</u>	<u>7,161,430</u>
<b>Ingreso por alquileres</b>		
Otras compañías relacionadas	<u>3,528,625</u>	<u>3,343,575</u>
<b>Gastos por servicios administrativos</b>		
Otras compañías relacionadas	<u>9,539</u>	<u>-</u>

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

Los ingresos por alquileres con compañías relacionadas corresponden a inmuebles arrendados que son principalmente utilizados para los diferentes puntos de venta, centros de distribución y oficinas administrativas bajo contratos de arrendamiento operativo. Los arrendamientos tienen términos variables, cláusulas de aumentos anuales y derechos de renovación. Los cánones de arrendamiento son determinados por la administración utilizando como referencia el valor de mercado. Los ingresos mínimos futuros de contratos por arrendamiento operativo se encuentran detallados en la Nota 8.

### 8. Propiedades de Inversión

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

	2020	2019
Saldo al inicio del año	248,245,790	240,202,442
Adquisiciones	-	7,161,430
Cambio en el valor razonable	<u>-</u>	<u>881,918</u>
	<u>248,245,790</u>	<u>248,245,790</u>

El Grupo clasifica los edificios y terrenos como propiedades de inversión según la Norma Internacional de Contabilidad No.40 "Propiedades de Inversión". Como lo permite la Norma, el Grupo adoptó el método de valor razonable para contabilizar las propiedades de inversión. El valor razonable de estas propiedades se obtiene por medio de avalúos realizados por expertos independientes en la materia, y el cambio en el valor razonable se reconoce como un ingreso en el estado consolidado de resultado integral.

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2020

(Cifras en balboas)

---

### 8. Propiedades de Inversión

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/.294 por mts<sup>2</sup> y B/.5,890 por mts<sup>2</sup>.

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

#### *Enfoque de Costo*

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

#### *Enfoque de Renta*

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

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

En caso de 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.

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2020

(Cifras en balboas)

### 8. Propiedades de Inversión (Continuación)

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

Las propiedades de inversión no generan costos directos de operación dado que las cláusulas de los contratos de arrendamiento establecen que la arrendataria pagará todos los impuestos, tasas, obligaciones o gravámenes nacionales o municipales, presentes o futuros que recaigan sobre el establecimiento o negocio, además, serán por cuenta de la arrendataria las reparaciones, ya sean producto del desgaste natural o uso del local, que sean necesarias para la conservación en buen estado del mismo; de las adiciones, cambios o mejoras, de la pintura interior, servicios sanitarios y plomería, sistema eléctrico y de iluminación, techo, vidrios, puertas, herrería, albañilería y otros servicios, sin que por ello la arrendadora tenga obligación de pagar indemnización alguna. La arrendataria será responsable por el pago de servicios de agua potable, aseo, energía eléctrica, telecomunicaciones, cuota de administración y mantenimiento, seguridad y otros similares del local. El único costo directo atribuible al Grupo es el pago del impuesto de inmueble, cuyo valor pagado al 31 de marzo de 2020, ascendió a B/.82,951 (2019: B/.73,159).

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

Lo ingresos provenientes de las propiedades de inversión corresponden al ingreso por alquiler de los contratos de arrendamiento mantenidos con las compañías relacionadas en la Nota 7.

Los cobros mínimos por arrendamiento de las propiedades de inversión se detallan como sigue:

	2020	2019
Hasta 1 año	14,317,980	13,939,800
De 1 a 2 años	13,597,682	14,317,980
De 2 a 3 años	12,326,425	13,597,682
De 3 a 4 años	11,905,888	12,326,425
De 4 a 5 años	9,535,452	11,905,888
Más de 5 años	<u>22,340,712</u>	<u>31,876,165</u>
	<u>84,024,140</u>	<u>97,963,940</u>

### 9. Cuentas por Cobrar - Otras

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

	2020	2019
Administración Zona Libre de Colón	-	9,722
Otras	<u>69,304</u>	<u>64,427</u>
	<u>69,304</u>	<u>74,149</u>

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2020

(Cifras en balboas)

### 9. Cuentas por Cobrar – Otras (Continuación)

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

	2020	2019
<b>Circulantes</b>		
Administración Zona Libre de Colón	-	9,722
Otras	<u>69,304</u>	<u>64,427</u>
	<u>69,304</u>	<u>74,149</u>
<b>No Circulantes</b>		
Administración Zona Libre de Colón	<u>-</u>	<u>-</u>

Las cuentas por cobrar a la Administración Zona Libre de Colón corresponden a cuentas que devengan interés. La porción no circulante asciende a B/.0 (2019: B/.0) y cuyas fechas de vencimiento se presentan a continuación:

	2020	2019
Entre 1 y 2 años	-	9,722
Entre 2 y 5 años	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>9,722</u>

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



# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2020

(Cifras en balboas)

### 10. Bonos por Pagar

El Grupo ha realizado tres (3) emisiones públicas de Bonos Corporativos. El detalle de las emisiones es el siguiente:

	2020	2019
<b><u>Los Castillos Real Estate, Inc.</u></b>		
<b><i>Emisión Pública de Bonos Corporativos</i></b>		
Oferta pública de bonos corporativos, por un valor nominal de hasta B/.25,000,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Estos fueron ofrecidos a partir del 17 de noviembre de 2008 y su vencimiento será el 17 de noviembre de 2023. Estos devengan intereses a una tasa de interés de LIBOR 3 meses + 2.25% anual, revisable trimestralmente, sujeto a un mínimo de 5% anual. El pago a capital se realiza mensualmente en base a la tabla de amortización establecida en el prospecto informativo. Están garantizados por un fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc., a favor de los tenedores registrados de los bonos. El saldo de los bonos se presenta neto de los costos de la emisión.	7,029,341	7,524,241
Oferta pública de bonos corporativos, Serie "A" por un valor nominal de hasta B/.10,500,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Estos fueron ofrecidos a partir del 22 de diciembre de 2011 y su vencimiento será el 22 de diciembre de 2026. Estos devengan intereses a una tasa de interés de LIBOR 3 meses + 3% anual, revisable trimestralmente, sujeto a un mínimo de 4.25% anual. El pago a capital se realiza mensualmente en base a la tabla de amortización establecida en el prospecto informativo. Están garantizados por un fideicomiso de garantía con Global Financial Funds, a favor de los tenedores registrados de los bonos. El saldo de los bonos se presenta neto de los costos de la emisión.	<u>5,831,484</u>	<u>6,013,483</u>
Pasan...	<u>12,860,825</u>	<u>13,537,724</u>


# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2020

(Cifras en balboas)

### 10. Bonos por Pagar (Continuación)

	2020	2019
Vienen...	<u>12,860,825</u>	<u>15,537,724</u>

#### Los Castillos Real Estate, Inc. (continuación)

##### *Emisión Pública de Bonos Corporativos (continuación)*

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.

7,472,897                      7,671,740

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 realizará 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.

7,902,201                      7,900,499

Pasan...

28,235,923                      29,109,963

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2020

(Cifras en balboas)

### 10. Bonos por Pagar (Continuación)

	2020	2019
Vienen...	<u>28,235,923</u>	<u>29,109,963</u>

#### Los Castillos Real Estate, Inc. (continuación)

##### *Emisión Pública de Bonos Corporativos (continuación)*

Oferta pública de bonos Corporativos, Serie “B” (Senior) por un valor nominal de hasta B/.16,920,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Estos fueron ofrecidos a partir del 26 de diciembre de 2014 y su vencimiento será el 26 de diciembre de 2029. Estos devengan intereses a una tasa de interés de LIBOR 3 meses + 3.50% anual, revisable trimestralmente, sujeto a un mínimo de 4.75% anual. El pago a capital se realiza mensualmente en base a la tabla de amortización establecida en el prospecto informativo. Están garantizados por un fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc., a favor de los tenedores registrados de los bonos. El saldo de los bonos se presenta neto de los costos de la emisión.

12,507,522                      12,740,734

Oferta pública de bonos corporativos, Serie “C” (Senior) por un valor nominal de hasta B/.6,620,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Los bonos fueron ofrecidos a partir del 15 de febrero de 2016 y su vencimiento será el 15 de febrero de 2031. Los bonos devengan intereses a una tasa de interés de LIBOR 3 meses + 3.50% anual, revisable trimestralmente, sujeto a un mínimo de 5.00% anual. El pago a capital se realiza mensualmente en base a la tabla de amortización establecida en el prospecto informativo. Están garantizados por un fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc., a favor de los tenedores registrados de los bonos. El saldo de los bonos se presenta neto de los costos de la emisión.

5,303,160                      5,385,147

Pasan...

46,046,605                      47,235,844



# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2020

(Cifras en balboas)

### 10. Bonos por Pagar (Continuación)

	2020	2019
Vienen...	<u>46,046,605</u>	<u>47,235,844</u>
<b><u>Los Castillos Real Estate, Inc.</u> (continuación)</b>		
<b><i>Emisión Pública de Bonos Corporativos (continuación)</i></b>		
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.	10,427,664	10,577,628
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>13,395,015</u>	<u>13,561,549</u>
Pasan...	<u>69,869,284</u>	<u>71,375,021</u>



# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2020

(Cifras en balboas)

### 10. Bonos por Pagar (Continuación)

	2020	2019
Vienen...	<u>69,869,284</u>	<u>71,375,021</u>
<b><u>Los Castillos Real Estate, Inc. (continuación)</u></b>		
<b><i>Emisión Pública de Bonos Corporativos (continuación)</i></b>		
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.		
	<u>5,014,251</u>	<u>5,066,109</u>
	74,883,535	76,441,130
Más: Intereses por pagar	-	664,067
Menos: Porción circulante	<u>(6,355,105)</u>	<u>(6,926,015)</u>
Bonos por pagar a largo plazo	<u><u>68,528,430</u></u>	<u><u>70,179,182</u></u>

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2020

(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-353-2008 del 7 de noviembre de 2008, modificada por la Resolución No.CNV-109-2009 del 21 de abril de 2009 y Resolución No.SMV 222-2016 del 12 de abril de 2016, 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 puntos veinticinco por ciento (2.25%) anual, sujeto a un mínimo de cinco por ciento (5%) anual, que será revisable trimestralmente todos los 17 de febrero, 17 de mayo, 17 de agosto y 17 de noviembre de cada año hasta su fecha de vencimiento. Los intereses sobre los bonos serán pagaderos los 17 de cada mes hasta la fecha de vencimiento. La fecha de vencimiento de los bonos será el 17 de noviembre de 2023 y el pago a capital de los bonos se realizará mensualmente en base al cuadro presentado en la Sección III.A.7 del Prospecto Informativo. Los bonos podrán, ser redimidos total o parcialmente por Los Castillos Real Estate, Inc., en forma anticipada, en cualquier día de pago a partir del quinto (5) aniversario de la fecha de la oferta y hasta el décimo (10) aniversario al cien punto cinco por ciento (100.5%) del valor insoluto a capital de los bonos y a partir del décimo (10) aniversario en adelante al cien por ciento (100%) del valor insoluto a capital de los bonos. Los Castillos Real Estate, Inc. podrá hacer redenciones parciales extraordinarias a partir del quinto (5) aniversario al cien por ciento (100%) del valor insoluto de capital de los bonos, siempre y cuando las haga con los fondos provenientes de la venta de las propiedades arrendadas o con fondos recibidos en concepto de pólizas de seguro.

Los bonos están garantizados por un fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc. a favor de los tenedores registrados de los bonos, el cual contiene (i) la primera hipoteca y anticresis sobre las fincas descritas en el prospecto informativo Sección III.G propiedad del Emisor (las “Fincas”), con un área total aproximada de 60,814 m<sup>2</sup> y sus mejoras, (ii) la cesión de la póliza de seguros de los bienes inmuebles de una compañía aceptable al Agente Fiduciario y que cubra al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de reposición de las mejoras construidas sobre las fincas, (iii) la cesión de la totalidad de los flujos provenientes de los contratos de arrendamiento del Emisor (los “Cánones de Arrendamiento”), los cuales se depositarán en una cuenta de concentración con el Agente Fiduciario, y (iv) una cuenta de reserva. Adicionalmente, la emisión contará con la fianza solidaria de las subsidiarias de Los Castillos Real Estate, Inc. detalladas en la Sección III.G. - Garantías de este prospecto informativo.

Q



# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2020

(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-429-2008 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 2020

(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-585-2014 del 25 de noviembre de 2014, modificada por la Resolución No.SMV-223-2016 del 12 de abril de 2016 y No.SMV 619-2017 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 2020

(Cifras en balboas)

---

### 10. Bonos por Pagar (Continuación)

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

Los bonos de las Series Senior emitidas antes del 31 de diciembre de 2014, devengarán una tasa de interés de LIBOR tres (3) meses más un margen aplicable de tres punto cincuenta por ciento (3.50%) anual, sujeto a un mínimo de cuatro punto setenta y cinco por ciento (4.75%) anual, las Series Senior emitidas entre el 1 de enero de 2015 y el 31 de diciembre de 2015, devengarán una tasa de interés de LIBOR tres (3) meses más un margen aplicable de tres punto cincuenta por ciento (3.50%) anual, sujeto a un mínimo que será acordado entre el Emisor y el Agente Estructurador según las condiciones de mercado y que no podrá superar cinco punto setenta y cinco por ciento (5.75%) anual, las Series Senior emitidas posterior al 31 de diciembre de 2015, puede ser fija o variable y será acordado entre el Emisor y el Agente Estructurador según las condiciones de mercado existentes en la fecha de Oferta de la Serie correspondiente y la misma será comunicada a la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) y a la Bolsa de Valores de Panamá (BVP), mediante suplemento al prospecto informativo que será presentado con por lo menos tres (3) días hábiles antes de la fecha de oferta de la Serie correspondiente. Los intereses de las Series Senior serán pagaderos mensualmente en las fechas que serán definidas en el suplemento de cada Serie, hasta su fecha de vencimiento. El pago a capital de las Series Senior de los bonos será pagado por el Emisor mediante ciento ochenta (180) abonos mensuales los días quince (15) de cada mes y un último pago al vencimiento por el monto requerido para cancelar el saldo insoluto de capital de los Bonos en las fechas y montos que serán definidos en el suplemento de cada Serie, hasta su fecha de vencimiento. Los Castillos Real Estate, Inc. notificará a la Superintendencia del Mercado de Valores, la fecha de oferta, monto, plazo, tasa de interés y vencimiento de cada una de las Series a emitir, no menos de tres (3) días hábiles antes de la emisión de cada Serie, mediante un suplemento al prospecto informativo. Los bonos podrán, ser redimidos anticipadamente a opción de Los Castillos Real Estate, Inc., total o parcialmente, una vez transcurridos tres (3) años contados a partir de la fecha de oferta de cada serie, tal y como se describe en el Capítulo III, Sección A, Numeral 9 del prospecto informativo.

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



# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2020

(Cifras en balboas)

### 10. Bonos por Pagar (Continuación)

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

El valor razonable de los bonos por pagar al 31 de diciembre de 2019 es de B/.68,830,104 y el de los bonos subordinados al 31 de diciembre 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 5.43% (2019: 5.48%), 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:

	2020	2019
Global Financial Funds Corp.	938,211	776,920
BG Trust, Inc.	<u>4,309,546</u>	<u>4,547,341</u>
	<u>5,247,757</u>	<u>5,324,261</u>

### 11. Capital Social

El capital social está conformado de la siguiente forma:

	2020	2019
<b>Los Castillos Real Estate, Inc.</b>		
Autorizadas, emitidas y pagadas: 1,000 acciones con un valor nominal de B/.10 cada una	10,000	10,000
Capital adicional pagado	<u>3,235,000</u>	<u>3,235,000</u>
	<u>3,245,000</u>	<u>3,245,000</u>

*(e)* 

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2020

(Cifras en balboas)

### 11. Capital Social (Continuación)

La utilidad neta por acción básica se detalla a continuación:

	2020	2019
<b>Utilidad neta por acción básica</b>		
Utilidad neta del año	2,411,640	1,587,545
Número promedio de acciones comunes emitidas y en circulación	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>
Utilidad neta por acción básica	<u>2,412</u>	<u>1,588</u>

La Compañía no tiene instrumentos implícitos potencialmente diluibles en circulación y, por lo tanto, las ganancias diluidas por acción son iguales que las ganancias básicas por acción.

### 12. Activo por Derecho de Uso

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

A continuación, se resumen dichos contratos:

<u>Subsidiaria</u>	<u>Lote No.</u>	<u>Vencimiento del Contrato</u>	<u>Área en mt<sup>2</sup></u>	<u>Arrendamiento Anual</u>
Inversiones Europanamericanas, S. A.	481	Septiembre 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	3,659.17	<u>35,128</u>
				<u>223,459</u>



# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2020

(Cifras en balboas)

### 12. Activo por Derecho de Uso

Los estados financieros consolidados muestran los siguientes importes relacionados con arrendamientos:

	2020	2019
<b>Estado consolidado de situación financiera</b>		
Activos por derecho de uso		
Costo	2,118,529	2,240,249
Amortización acumulada	<u>-</u>	<u>(121,720)</u>
	<u>2,118,529</u>	<u>2,118,529</u>
Obligación por arrendamiento		
Circulante	102,538	102,538
No circulante	<u>2,417,410</u>	<u>2,417,410</u>
	<u>2,519,948</u>	<u>2,519,948</u>
<b>Estado consolidado de resultado integral</b>		
Amortización de activos por derecho de uso	<u>-</u>	<u>121,720</u>
Costos financieros	<u>-</u>	<u>125,804</u>

El movimiento de los activos por derecho de uso se presenta a continuación:

	2020	2019
Saldo neto al inicio del período	2,118,529	-
Adopción de NIIF16	-	2,240,249
Amortización del período	<u>-</u>	<u>(121,720)</u>
	<u>2,118,529</u>	<u>2,118,529</u>

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2020

(Cifras en balboas)

---

### 13. Costos Financieros

Los costos financieros se detallan a continuación:

	2020	2019
Gasto de intereses sobre bonos	937,615	1,053,774
Gastos de intereses sobre arrendamientos (Nota 12)	-	-
Gasto de intereses sobre préstamos	-	-
Amortización de costos diferidos por emisión de deuda	42,342	33,453
Servicios bancarios	<u>204</u>	<u>171</u>
	<u>980,161</u>	<u>1,087,398</u>

### 14. Impuesto sobre la Renta

De acuerdo con 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 2019.

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

El impuesto sobre la renta está compuesto por:

	2020	2019
Impuesto sobre la renta corriente	-	1,307,708
Impuesto sobre la renta diferido	<u>-</u>	<u>707,359</u>
	<u>-</u>	<u>1,307,708</u>



# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2020

(Cifras en balboas)

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

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

	2020	2019
Saldo al inicio del año	17,918,220	17,210,858
Valor razonable de propiedades de inversión	-	88,193
Depreciación fiscal de propiedades de inversión	-	619,169
	<u>17,918,220</u>	<u>17,918,220</u>

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

	2020	2019
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	13,956,892	13,956,892
Depreciación acumulada fiscal de propiedades de inversión	<u>3,961,328</u>	<u>3,961,328</u>
Saldo al final del año	<u>17,918,220</u>	<u>17,918,220</u>

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

	2020	2019
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	-	2,102,666
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-
Depreciación fiscal de las propiedades	-	(611,622)
Pérdida de subsidiarias	-	4,093
Otros	-	(46,276)
Utilidad gravable según método tradicional	-	1,448,861
Impuesto sobre la renta corriente (25%)	-	362,213
Impuesto sobre la renta diferido	-	<u>152,908</u>
Gasto de impuesto sobre la renta	-	<u>515,121</u>

*GH*  
*A*

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2020

*(Cifras en balboas)*

---

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

El 16 de marzo de 2020, mediante la Resolución No. SMV-111-2020, la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá resolvió registrar a Los Castillos Real Estate, Inc. como Sociedad de Inversión Inmobiliaria, Simple, Cerrada y autorizarla a que ofrezca públicamente hasta Diez Millones (10,000,000) de Acciones Comunes Clase “B” de la sociedad.

Los Castillos Real Estate, Inc. se dedicará de manera exclusiva a operar como una Sociedad de Inversión Inmobiliaria Cerrada, al tenor de lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores, el Acuerdo No. 5-2004 y el Acuerdo No. 2-2014.

De acuerdo a lo previsto en el artículo 710 del Código Fiscal, las sociedades de inversión inmobiliaria y sus subsidiarias no tendrán que efectuar el pago del Impuesto sobre la Renta Estimado de la sociedad, siempre que se cumpla con lo establecido en el párrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal y con el reglamento de normativa legal según el Decreto Ejecutivo No 199 de 23 de junio de 2014 emitido por el Ministerio de Economía y Finanzas. Por tratarse de un régimen especial de tributación del impuesto sobre la renta, no les serán aplicables las reglas establecidas en el literal a) del artículo 701 del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de bienes inmuebles, ni las reglas establecidas en el literal c) del artículo 701 del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de valores, a las sociedades de inversión inmobiliaria y subsidiarias, que se hayan acogido al régimen especial de que trata el párrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal.



# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2020

(Cifras en balboas)

---

### 15. Cambio en la Política Contable

Como se indica en la Nota 2, el Grupo adoptó la NIIF 16 Arrendamientos retrospectivamente a partir del 1 de enero de 2019, pero no reexpresó la información comparativa para el período de presentación de informes de 2018 de acuerdo con lo permitido por las disposiciones específicas de adopción de la norma.

Al adoptar esta norma, el Grupo reconoció pasivos por arrendamiento en relación con los arrendamientos que habían sido previamente clasificados como "arrendamientos operativos" bajo la NIC 17 Arrendamientos. Estos pasivos se midieron al valor presente de los pagos de arrendamiento remanentes, descontados utilizando la tasa de interés incremental del arrendatario al 1 de enero de 2019. La tasa de interés incremental del arrendatario aplicada a los pasivos por arrendamiento al 1 de enero de 2019 fue de 5%.

	<b>2019</b>
Compromisos de arrendamiento operativos revelados al 31 de diciembre de 2018	3,834,492
Descontados utilizando la tasa de interés incremental de 5%	<u>(1,216,889)</u>
Pasivo por arrendamiento reconocido al 1 de enero de 2019	<u>2,617,603</u>

Los activos por derecho de uso asociados a los arrendamientos de propiedades fueron medidos retrospectivamente como si la nueva norma siempre se hubiese aplicado. Al 1 de enero de 2019 los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento aumentaron en B/.2,240,249 y B/.2,617,603, respectivamente. El impacto neto sobre las utilidades no distribuidas al 1 de enero de 2019 fue una disminución de B/.377,353.

Al aplicar la NIIF 16 por primera vez, el Grupo ha utilizado el expediente práctico permitido por la norma:

- (a) Aplicar una tasa de descuento única (5%) a los contratos de arrendamientos, y
- (b) Registrar el arrendamiento por el plazo establecido en el contrato.

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de marzo de 2020

*(Cifras en balboas)*

---

### 16. Evento Subsecuente

La Organización Mundial de la Salud declaró el 11 de marzo de 2020 la cepa de coronavirus (COVID-19) en la categoría de pandemia. El Grupo pudiese verse afectada negativamente en su posición financiera y operaciones por los efectos futuros que pudiese generar esta pandemia. Debido a la incertidumbre por lo reciente de este brote y sus efectos, así como de las medidas relacionadas que tomen las autoridades Gubernamentales, no es posible cuantificar de manera fiable el impacto en la posición financiera, resultados de operaciones y flujos de efectivo futuros del Grupo. El Grupo continúa monitoreando y evaluando esta situación dado que sus flujos de efectivo dependen principalmente de la capacidad de generar flujos de efectivo de las partes relacionadas a las que les arrienda las propiedades.

### 17. Contingencias y Compromisos

El Grupo no tiene contingencias y compromisos significativos.



**Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias**  
**Consolidación del Estado de Situación Financiera**  
**31 de marzo de 2020**

**12. Información Financiera Consolidada**

La consolidación del balance general se detalla a continuación:

	<b>Consolidado</b>	<b>Ajustes y Eliminaciones</b>	<b>Total</b>	<b>Los Castillos, Real State</b>	<b>Corporación Los Castillos, S. A.</b>	<b>Los Pueblos Properties, S. A.</b>	<b>Los Andes Properties, S. A.</b>	<b>Inversiones Europanamericana, S. A.</b>	<b>Chiriquí Properties, S. A.</b>	<b>Veraguas Properties, S. A.</b>	<b>France Field Properties, S. A.</b>	<b>Zona Libre Properties, S. A.</b>	<b>Doce de Octubre Properties, S. A.</b>	<b>Villa Lucre Properties, S. A.</b>	<b>San Antonio Properties, S. A.</b>
<b>Activos</b>															
<b>Activos no circulantes</b>															
Propiedades de inversión	B/. 248,245,790	B/. -	B/. 248,245,790	B/. -	B/. 21,308,148	B/. -	B/. 5,914,547	B/. 11,204,020	B/. 9,119,309	B/. 5,815,309	B/. 1,585,088	B/. 2,318,753	B/. 5,443,906	B/. 8,943,064	B/. 20,290,111
Activos por derecho de uso	2,118,529	-	2,118,529	-	-	-	-	1,552,855	-	-	337,124	228,550	-	-	-
Inversiones en subsidiarias	-	(3,305,000)	3,305,000	3,305,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar afiliadas	-	(72,923,566)	72,923,566	71,712,609	486,150	26,181	406,221	292,405	-	-	-	-	-	-	-
Adelanto a compra de activo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros activos	38,941	-	38,941	-	-	-	-	10,705	-	-	16,224	12,012	-	-	-
<b>Activos circulantes</b>															
Efectivo	1,301,796	-	1,301,796	1,301,796	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósito a Plazo Fijo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósitos en fideicomiso	5,247,757	-	5,247,757	5,247,757	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - otras	69,304	-	69,304	-	4,105	64,427	-	-	-	772	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	39,731	-	39,731	-	2,155	-	1,001	1,754	1,169	-	-	121	1,134	1,222	1,628
Gastos e impuestos pagados por anticipado	559,084	(1,114,199)	1,673,283	-	66,094	28,151	18,471	91,155	16,095	4,357	17,591	21,732	27,485	28,123	31,118
	7,217,671	(1,114,199)	8,331,870	6,549,553	72,354	92,578	19,472	92,909	17,264	5,128	17,591	21,853	28,619	29,344	32,745
<b>Total de activos</b>	<b>B/. 257,620,931</b>	<b>B/. (77,342,765)</b>	<b>B/. 334,963,696</b>	<b>B/. 81,567,162</b>	<b>B/. 21,866,652</b>	<b>B/. 118,759</b>	<b>B/. 6,340,240</b>	<b>B/. 13,152,894</b>	<b>B/. 9,136,573</b>	<b>B/. 5,820,438</b>	<b>B/. 1,956,027</b>	<b>B/. 2,581,168</b>	<b>B/. 5,472,525</b>	<b>B/. 8,972,408</b>	<b>B/. 20,322,856</b>
<b>Patrimonio de los Accionistas y Pasivos</b>															
<b>Patrimonio</b>															
Capital social	B/. 3,245,000	B/. (3,305,000)	B/. 6,550,000	B/. 3,245,000	B/. 2,500,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 500,000	B/. 65,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000
Utilidades no distribuidas	159,290,918	-	159,290,918	1,104,048	16,981,341	123,796	5,906,096	9,630,955	7,954,626	5,076,877	981,357	1,611,807	3,700,402	5,901,903	16,411,194
Impuesto complementario	(802,322)	-	(802,322)	-	(65,259)	(15,037)	(58,744)	(42,874)	(59,651)	(23,205)	(15,569)	(19,514)	(39,771)	(30,244)	(36,732)
Total de patrimonio de los accionistas	161,733,596	(3,305,000)	165,038,596	4,349,048	19,416,082	118,759	5,857,353	10,088,081	7,959,975	5,063,672	975,788	1,602,293	3,670,631	5,881,659	16,384,462
<b>Pasivos</b>															
<b>Pasivos largo plazo</b>															
Bonos por pagar a largo plazo, excluyendo porción circulante	68,528,430	(944,832)	69,473,262	69,473,262	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Obligación por arrendamiento	2,417,410	-	2,417,410	-	-	-	-	1,664,612	-	-	448,644	304,154	-	-	-
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	5,856	(72,923,566)	72,929,422	1,216,813	-	-	-	-	408,082	184,766	363,322	448,242	1,366,319	2,453,785	2,042,992
Impuesto sobre la renta diferido	17,918,220	-	17,918,220	-	2,375,994	-	472,627	1,301,819	756,838	542,742	126,397	192,351	423,351	621,970	1,856,330
	88,869,916	(73,868,398)	162,738,314	70,690,075	2,375,994	-	472,627	2,966,431	1,164,920	727,508	938,363	944,747	1,789,670	3,075,755	3,899,322
<b>Pasivos circulantes</b>															
Préstamos bancarios por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Porción circulante de bonos por pagar	6,355,105	(169,367)	6,524,472	6,524,472	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Porción circulante de obligación por arrendamiento	102,538	-	102,538	-	-	-	-	53,700	-	-	29,106	19,732	-	-	-
Cuentas por pagar - otras	256,870	-	256,870	3,567	12,173	-	5,035	41,175	4,962	2,616	7,882	9,876	2,639	5,128	24,679
Adelantos recibidos de clientes	43,975	-	43,975	-	23,975	-	-	-	-	20,000	-	-	-	-	-
Gastos e impuestos acumulados por pagar	258,929	-	258,929	-	38,428	-	5,225	3,507	6,716	6,641	4,887	4,520	9,584	9,866	14,394
Total de pasivos circulantes	7,017,418	(169,367)	7,186,785	6,528,039	74,576	-	10,260	98,382	11,678	29,257	41,875	34,128	12,223	14,994	39,072
<b>Total de pasivos</b>	<b>95,887,334</b>	<b>(74,037,765)</b>	<b>169,925,099</b>	<b>77,218,114</b>	<b>2,450,570</b>	<b>-</b>	<b>482,887</b>	<b>3,064,813</b>	<b>1,176,598</b>	<b>756,766</b>	<b>980,239</b>	<b>978,876</b>	<b>1,801,893</b>	<b>3,090,749</b>	<b>3,938,394</b>
<b>Total de patrimonio de los accionistas y pasivos</b>	<b>B/. 257,620,930</b>	<b>B/. (77,342,765)</b>	<b>B/. 334,963,695</b>	<b>B/. 81,567,162</b>	<b>B/. 21,866,652</b>	<b>B/. 118,759</b>	<b>B/. 6,340,240</b>	<b>B/. 13,152,894</b>	<b>B/. 9,136,573</b>	<b>B/. 5,820,438</b>	<b>B/. 1,956,027</b>	<b>B/. 2,581,168</b>	<b>B/. 5,472,525</b>	<b>B/. 8,972,408</b>	<b>B/. 20,322,856</b>

**Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias**  
**Consolidación del Estado de Situación Financiera**  
**31 de marzo de 2020**

**12. Información Financiera Consolidada**

La consolidación del balance general se detalla a continuación:

	Juan Díaz Properties, S. A.	Altos de Panamá Properties, S. A.	West Mall Properties, S. A.	Herrera Properties, S. A.	Chilibre Properties, S. A.	Mañanitas Properties, S. A.	Vista Alegre Properties, S. A.	Chorrera Properties, S. A.	La Doña Properties, S. A.	Boulevard Santiago Property, S. A.	Coronado Property, S. A.	Brisas Property, S. A.	Villa Zaita Property, S. A.	Aguadulce Property, S. A.	Penonome Property, S. A.	Sabanitas Property, S. A.
<b>Activos</b>																
Activos no circulantes																
Propiedades de inversión	B/. 12,786,753	B/. 10,629,216	B/. 10,991,993	B/. 5,175,729	B/. 27,499,264	B/. 8,345,287	B/. 207,723	B/. 12,584,227	B/. 9,324,656	B/. 9,305,108	B/. 8,440,280	B/. 8,311,872	B/. 10,758,788	B/. 5,878,060	B/. 7,883,266	B/. 8,181,311
Activos por derecho de uso	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones en subsidiarias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar afiliadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Adelanto a compra de activo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros activos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos circulantes																
Efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósito a Plazo Fijo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósitos en fideicomiso	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - otras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	2,004	1,586	1,638	1,146	4,739	1,348	-	2,247	1,946	1,859	2,198	2,020	2,013	1,316	1,631	1,860
Gastos e impuestos pagados por anticipado	97,879	61,331	68,236	45,826	218,210	61,703	3,233	83,319	64,573	63,742	100,180	93,035	118,472	61,767	79,135	102,272
	99,883	62,916	69,874	46,972	222,949	63,050	3,233	85,566	66,519	65,600	102,378	95,055	120,485	63,083	80,766	104,132
<b>Total de activos</b>	<b>B/. 12,886,636</b>	<b>B/. 10,692,133</b>	<b>B/. 11,061,867</b>	<b>B/. 5,222,701</b>	<b>B/. 27,722,213</b>	<b>B/. 8,408,337</b>	<b>B/. 210,956</b>	<b>B/. 12,669,793</b>	<b>B/. 9,391,175</b>	<b>B/. 9,370,708</b>	<b>B/. 8,542,658</b>	<b>B/. 8,406,927</b>	<b>B/. 10,879,273</b>	<b>B/. 5,941,143</b>	<b>B/. 7,964,031</b>	<b>B/. 8,285,443</b>
<b>Patrimonio de los Accionistas y Pasivos</b>																
Patrimonio																
Capital social	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000
Utilidades no distribuidas	9,338,020	7,926,015	7,398,880	3,530,415	16,865,226	4,980,658	64,522	7,993,542	5,673,870	4,126,927	3,553,912	3,111,935	3,482,955	2,214,882	2,566,608	1,078,147
Impuesto complementario	(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 de los accionistas	9,289,343	7,888,409	7,378,681	3,505,534	16,785,446	4,963,499	73,808	7,967,869	5,655,385	4,128,059	3,549,444	3,110,626	3,491,890	2,221,682	2,572,969	1,088,147
Pasivos																
Pasivos largo plazo																
Bonos por pagar a largo plazo, excluyendo porción circulante	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Obligación por arrendamiento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	2,556,065	1,979,086	2,830,830	1,375,567	8,970,142	2,891,994	128,611	3,837,161	3,112,242	4,706,680	4,599,640	4,930,991	6,936,796	3,453,883	5,074,744	7,060,668
Impuesto sobre la renta diferido	1,016,637	811,390	827,857	330,629	1,897,089	541,366	8,207	852,614	610,084	523,811	377,676	348,385	428,397	255,331	302,580	115,748
	3,572,702	2,790,476	3,658,687	1,706,196	10,867,231	3,433,360	136,818	4,689,775	3,722,326	5,230,491	4,977,316	5,279,376	7,365,193	3,709,214	5,377,324	7,176,416
Pasivos circulantes																
Préstamos bancarios por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Porción circulante de bonos por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Porción circulante de obligación por arrendamiento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar - otras	5,004	5,860	14,072	3,289	46,379	4,915	330	6,800	5,135	6,797	6,173	8,139	7,002	4,784	6,582	5,877
Adelantos recibidos de clientes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos e impuestos acumulados por pagar	19,586	7,387	10,427	7,682	23,157	6,564	-	5,349	8,328	5,362	9,725	8,785	15,188	5,463	7,156	15,003
Total de pasivos circulantes	24,590	13,247	24,499	10,971	69,536	11,479	330	12,149	13,464	12,159	15,898	16,925	22,190	10,247	13,738	20,880
<b>Total de pasivos</b>	<b>3,597,292</b>	<b>2,803,724</b>	<b>3,683,185</b>	<b>1,717,168</b>	<b>10,936,767</b>	<b>3,444,838</b>	<b>137,148</b>	<b>4,701,924</b>	<b>3,735,790</b>	<b>5,242,649</b>	<b>4,993,214</b>	<b>5,296,301</b>	<b>7,387,383</b>	<b>3,719,461</b>	<b>5,391,062</b>	<b>7,197,296</b>
<b>Total de patrimonio de los accionistas y pasivos</b>	<b>B/. 12,886,635</b>	<b>B/. 10,692,133</b>	<b>B/. 11,061,866</b>	<b>B/. 5,222,701</b>	<b>B/. 27,722,213</b>	<b>B/. 8,408,337</b>	<b>B/. 210,955</b>	<b>B/. 12,669,793</b>	<b>B/. 9,391,175</b>	<b>B/. 9,370,709</b>	<b>B/. 8,542,658</b>	<b>B/. 8,406,927</b>	<b>B/. 10,879,273</b>	<b>B/. 5,941,143</b>	<b>B/. 7,964,031</b>	<b>B/. 8,285,443</b>

**Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias**  
**Consolidación del Estado de Resultados Integral**  
**Por el período de tres meses terminados el 31 de marzo de 2020**

**12. Información Financiera Consolidada (Continuación)**

La consolidación del estado de resultados se detalla a continuación:

IPDpsw10

	Consolidado	Ajustes y Eliminaciones	Total	Los Castillos Real State Inc.	Corporación Los Castillos, S. A.	Los Pueblos Properties, S. A.	Los Andes Properties S. A.	Inversiones Europanamericana, S. A.	Chiriquí Properties, S. A.	Veraguas Properties, S. A.	France Field Properties, S. A.	Zona Libre Properties, S. A.	Doce de Octubre Properties, S. A.	Villa Lucre Properties, S. A.	San Antonio Properties, S. A.
<b>Ingresos</b>															
Alquileres	B/. 3,594,775	B/. -	B/. 3,594,775	B/. -	B/. 196,200	B/. -	B/. 85,800	B/. 148,500	B/. 100,200	B/. 66,150	B/. 60,000	B/. 56,875	B/. 97,200	B/. 104,700	B/. 139,500
<b>Gastos Generales y Administrativos</b>															
Gastos de alquiler	55,865	-	55,865	-	-	-	-	34,129	-	-	12,954	8,782	-	-	-
Amortización de activos por derecho de uso	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Honorarios profesionales	53,020	-	53,020	17,798	1,264	-	1,264	1,264	1,264	1,264	1,264	1,264	1,264	1,264	1,264
Impuestos	82,951	-	82,951	-	14,502	-	377	-	2,787	65	2,332	2,950	7,064	6,247	881
Amortización	-	(42,342)	42,342	-	452	-	119	219	157	81	70	86	199	235	259
Seguros	64,079	-	64,079	-	3,226	-	1,347	9,623	1,328	742	2,058	2,557	748	1,370	6,776
Otros gastos	25,541	-	25,541	1	6,928	-	-	4,338	-	-	2,220	1,743	-	-	-
Total de gastos generales y administrativos	281,455	(42,342)	323,796	17,799	26,372	0	3,107	49,573	5,537	2,152	20,899	17,382	9,275	9,116	9,181
Utilidad (pérdida) en operaciones	3,313,320	42,342	3,270,979	(17,799)	169,828	-	82,693	98,927	94,664	63,998	39,101	39,493	87,925	95,584	130,319
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Ingresos	78,480	-	78,480	78,480	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costos financieros arrendamientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costos financieros, neto	980,161	42,342	937,819	203	31,808	-	8,594	16,962	12,672	7,302	6,415	7,881	16,178	18,461	21,067
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	2,411,640	-	2,411,640	60,478	138,020	-	74,099	81,965	81,991	56,696	32,686	31,612	71,747	77,123	109,252
Impuesto sobre la renta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuesto sobre la renta diferido - Cambio Valor Razonable	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuesto sobre la renta diferido - Depreciación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad (pérdida) neta	B/. 2,411,640	B/. -	B/. 2,411,640	B/. 60,478	B/. 138,020	B/. -	B/. 74,099	B/. 81,965	B/. 81,991	B/. 56,696	B/. 32,686	B/. 31,612	B/. 71,747	B/. 77,123	B/. 109,252

*SH*

*a*

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias  
Consolidación del Estado de Resultados Integral  
Por el período de tres meses terminados el 31 de ma

12. Información Financiera Consolidada (Continuación)

La consolidación del estado de resultados se detalla a continuación

	Juan Díaz Properties, S. A.	Altos de Panamá Properties, S. A.	West Mall Properties, S. A.	Herrera Properties, S. A.	Chilibre Properties, S. A.	Mañanitas Properties, S. A.	Vista Alegre Properties, S. A.	Chorrera Properties, S. A.	La Doña Properties, S. A.	Boulevard Santiago Property, S. A.	Coronado Property, S. A.	Brisas Property, S. A.	Villa Zaita Property, S. A.	Aguadulce Property, S. A.	Penonome Property, S. A.	Sabanitas Property, S. A.
<b>Ingresos</b>																
Alquileres	B/. 171,750	B/. 135,900	B/. 140,400	B/. 98,250	B/. 406,200	B/. 115,500	B/. 6,900	B/. 192,600	B/. 166,800	B/. 159,300	B/. 188,400	B/. 173,100	B/. 172,500	B/. 112,800	B/. 139,800	B/. 159,450
<b>Gastos Generales y Administrativos</b>																
Gastos de alquiler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortización de activos por derecho de uso	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Honorarios profesionales	1,631	1,631	1,631	1,656	1,631	1,631	1,323	1,289	1,264	1,264	1,264	1,264	1,264	1,264	1,304	1,264
Impuestos	12,212	4,316	922	1,734	4,478	2,852	187	3,117	1,265	160	3,013	2,770	2,061	2,048	518	4,094
Amortización	2,186	1,653	1,783	1,435	6,513	1,665	116	3,539	2,935	3,748	3,153	2,848	3,017	1,602	2,030	2,240
Seguros	1,339	1,553	3,860	910	6,709	1,372	170	1,788	1,317	1,787	1,543	2,123	1,838	1,284	1,733	4,978
Otros gastos	1,667	1,667	1,667	1,667	1,827	1,667	-	-	-	-	-	-	50	50	50	-
Total de gastos generales y administrativos	19,034	10,820	9,864	7,402	21,158	9,186	1,796	9,734	6,781	6,959	8,974	9,006	8,231	6,248	5,636	12,575
Utilidad (pérdida) en operaciones	152,716	125,080	130,536	90,848	385,042	106,314	5,104	182,866	160,019	152,341	179,426	164,094	164,269	106,552	134,164	146,875
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Ingresos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costos financieros arrendamientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costos financieros, neto	39,047	29,159	34,930	24,128	116,378	32,571	2,032	61,466	50,953	65,086	66,558	59,023	69,311	36,966	47,748	54,918
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	113,668	95,921	95,606	66,720	268,664	73,743	3,072	121,400	109,066	87,256	112,868	105,071	94,958	69,586	86,416	91,957
Impuesto sobre la renta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuesto sobre la renta diferido - Cambio Valor Razonable	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuesto sobre la renta diferido - Depreciación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad (pérdida) neta	B/. 113,668	B/. 95,921	B/. 95,606	B/. 66,720	B/. 268,664	B/. 73,743	B/. 3,072	B/. 121,400	B/. 109,066	B/. 87,256	B/. 112,868	B/. 105,071	B/. 94,958	B/. 69,586	B/. 86,416	B/. 91,957

*(Handwritten initials and signature)*

**Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias**  
**Consolidación del Estado de Cambio en el Patrimonio**  
**Por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020**

**12. Información Financiera Consolidada (Continuación)**

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

	Consolidado	Ajustes y Eliminaciones	Total	Los Castillos Real Estate, Inc.	Corporación Los Castillos, S. A.	Los Pueblos Properties, S. A.	Los Andes Properties, S. A.	Inversiones Europanamericana, S. A.	Chiriquí Properties S. A.	Veraguas Properties S. A.	France Field Properties S. A.	Zona Libre Properties S. A.	Doce de Octubre Properties S. A.	Villa Lucre Properties S. A.	San Antonio Properties S. A.
<b>Capital en acciones, al inicio y al final del año</b>	B/.		B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.
Capital adicional pagado, al inicio y al final del año	10,000	-	10,000	10,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capital social al 31 de marzo de 2020	<u>3,235,000</u>	<u>(3,305,000)</u>	<u>6,540,000</u>	<u>3,235,000</u>	<u>2,500,000</u>	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>	<u>500,000</u>	<u>65,000</u>	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>
Utilidades no distribuidas al 31 de diciembre de 2019	156,879,278	-	156,879,278	1,043,571	16,843,321	123,796	5,831,998	9,548,990	7,872,635	5,020,181	948,671	1,580,195	3,628,655	5,824,780	16,301,942
Adopción de NIIF 16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendo Pagado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad neta del periodo	<u>2,411,640</u>	<u>-</u>	<u>2,411,640</u>	<u>60,478</u>	<u>138,020</u>	<u>-</u>	<u>74,099</u>	<u>81,965</u>	<u>81,991</u>	<u>56,696</u>	<u>32,686</u>	<u>31,612</u>	<u>71,747</u>	<u>77,123</u>	<u>109,252</u>
Utilidades no distribuidas al 31 de marzo de 2020	<u>159,290,918</u>	<u>-</u>	<u>159,290,918</u>	<u>1,104,048</u>	<u>16,981,341</u>	<u>123,796</u>	<u>5,906,096</u>	<u>9,630,955</u>	<u>7,954,626</u>	<u>5,076,877</u>	<u>981,357</u>	<u>1,611,807</u>	<u>3,700,402</u>	<u>5,901,903</u>	<u>16,411,194</u>
Impuesto complementario al 31 de diciembre de 2019	(802,322)	-	(802,322)	-	(65,259)	(15,037)	(58,744)	(42,874)	(59,651)	(23,205)	(15,569)	(19,514)	(39,771)	(30,244)	(36,732)
Pagos efectuados en el 2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuesto complementario al 31 de marzo de 2020	<u>(802,322)</u>	<u>-</u>	<u>(802,322)</u>	<u>-</u>	<u>(65,259)</u>	<u>(15,037)</u>	<u>(58,744)</u>	<u>(42,874)</u>	<u>(59,651)</u>	<u>(23,205)</u>	<u>(15,569)</u>	<u>(19,514)</u>	<u>(39,771)</u>	<u>(30,244)</u>	<u>(36,732)</u>
<b>Total de patrimonio</b>	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.
	<u>161,733,596</u>	<u>(3,305,000)</u>	<u>165,038,596</u>	<u>4,349,048</u>	<u>19,416,082</u>	<u>118,759</u>	<u>5,857,353</u>	<u>10,088,081</u>	<u>7,959,975</u>	<u>5,063,672</u>	<u>975,788</u>	<u>1,602,293</u>	<u>3,670,631</u>	<u>5,881,659</u>	<u>16,384,462</u>

**Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias**  
**Consolidación del Estado de Cambio en el Patrimonio**  
**Por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020**

**12. Información Financiera Consolidada (Continuación)**

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

	Juan Díaz Properties, S. A.	Altos de Panamá, S. A.	West Mall Properties, S. A.	Herrera Properties, S. A.	Chilibre Properties, S.A. S. A.	Mañanitas Properties, S.A. S. A.	Vista Alegre Properties, S.A. S. A.	Chorrera Properties, S.A. S. A.	La Doña Properties, S.A. S. A.	Boulevard Santiago Property, S. A.	Coronado Property, S. A.	Brisas Property, S. A.	Villa Zaita Property, S. A.	Aguadulce Property, S. A.	Penonome Property, S. A.	Sabanitas Property, S. A.
<b>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/ -	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	10,000
Capital social al 31 de marzo de 2020	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades no distribuidas al 31 de diciembre de 2019	9,224,352	7,830,094	7,303,274	3,463,695	16,596,561	4,906,915	61,451	7,872,142	5,564,804	4,039,672	3,441,044	3,006,864	3,387,998	2,145,296	2,480,192	986,191
Adopción de NIIF 16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendo Pagado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad neta del periodo	113,668	95,921	95,606	66,720	268,664	73,743	3,072	121,400	109,066	87,256	112,868	105,071	94,958	69,586	86,416	91,957
Utilidades no distribuidas al 31 de marzo de 2020	9,338,020	7,926,015	7,398,880	3,530,415	16,865,226	4,980,658	64,522	7,993,542	5,673,870	4,126,927	3,553,912	3,111,935	3,482,955	2,214,882	2,566,608	1,078,147
Impuesto complementario al 31 de diciembre de 2019	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pagos efectuados en el 2020	(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)	-
Impuesto complementario al 31 de marzo de 2020	(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)	-
<b>Total de patrimonio</b>	B/ 9,289,343	B/ 7,888,409	B/ 7,378,681	B/ 3,505,534	B/ 16,785,446	B/ 4,963,499	B/ 73,808	B/ 7,967,869	B/ 5,655,385	B/ 4,128,059	B/ 3,549,444	B/ 3,110,626	B/ 3,491,890	B/ 2,221,682	B/ 2,572,969	B/ 1,088,147