

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

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

Trimestre terminado al 30 de septiembre 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 las Resoluciones No. CNV-109-2009 de 21 de abril de 2009, No. SMV-222-2016 del 12 de abril de 2016 y No. SMV-380-2020 del 27 de agosto de 2020, Resolución No. CNV-429-2011 de 13 de diciembre 2011, modificada por la Resolución No. SMV-365-2020 del 17 de agosto de 2020, y Resolución No. SMV-585-2014 de 25 de noviembre 2014, modificada por las Resoluciones No. SMV-223-2016 del 12 de abril de 2016, No. SMV-619-2017 del 8 de noviembre de 2017, y No. SMV-379-2020 del 27 de agosto de 2020).

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: icohen@doitcenter.com.pa o ecohens@doitcenter.com.pa



I PARTE

I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Miles de US\$	30/09/20	30/06/20
Efectivo	4,160.8	3,914.3
Capital de Trabajo	994.4	685.8
Razón Corriente	1.14	1.09

En el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2020, la liquidez de **Los Castillos Real Estate, Inc. y subsidiarias** mejoro, principalmente a un aumento en sus activos corrientes y una disminución en sus pasivos corrientes.

B. Recursos de Capital

Miles de US\$	30/09/20	30/06/20
Deuda Bancaria o Bonos por Pagar	71,888.9	73,387.9
Patrimonio	165,677.2	163,888.7
Total de Recursos de Capital	237,566.1	237,276.7
Apalancamiento (Pasivos / Patrimonio)	0.43	0.45

En el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2020, el patrimonio de **Los Castillos Real Estate, Inc.** aumento producto de la utilidad neta del período. El nivel de apalancamiento se redujo 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\$	30/09/20	30/06/20
Total de Ingresos por Alquiler	3,333.3	3,593.3
Gastos Generales y Administrativos	332.6	297.7
Costos Financieros	1,069.6	1,089.0
Cambio Valor Propiedad de Inversión	0.0	0.0
Utilidad en Operaciones	3,000.7	3,295.6
Utilidad Neta	1,934.0	2,155.1
Area Arrendada Aproximada	129,400	129,400
Porcentaje de Ocupación	100%	100%
<u>Arrendamiento Promedio por Metro Cuadrado</u>	<u>25.76</u>	<u>27.77</u>

En el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2020, **Los Castillos Real Estate, Inc.** disminuyo su utilidad neta; mientras sus ingresos por alquiler se redujeron levemente producto de la implementación de la modificación a un alquiler variable. Se mantiene 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 22 de enero de 2020, Los Castillos Real Estate, Inc. comunico al público inversionista que el 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.

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.

El 17 de julio de 2020, Los Castillos Real Estate, Inc. publico tres (3) Hechos de Importancia a través de los cuales puso de conocimiento a los Tenedores Registrados de los Bonos una solicitud de modificación a los términos y condiciones de las emisiones de Bonos Corporativos que mantiene en el mercado a saber: Emisión hasta por US\$25.0 millones aprobada mediante 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, Emisión hasta US\$23.0 millones aprobada mediante Resolución No. CNV-429-2011 de 13 de diciembre 2011, y Emisión hasta por US\$70.0 millones aprobada mediante Resolución No. SMV-585-2014 de 25 de noviembre 2014, modificada por la Resolución No. SMV-223-2016 del 12 de abril de 2016 y Resolución No. SMV-619-2017 del 8 de noviembre de 2017.

Un resumen de los cambios propuestos incluyen: (i) realizar pagos condicionales de capital de las cuotas correspondientes hasta el 31 de diciembre de 2021, en la medida que existan fondos suficientes provenientes de los cánones de arrendamiento, luego de restar el monto mínimo (US\$102.0 mil para la Serie emitida bajo el programa de US\$25.0 millones, US\$78.0 mil para las Series emitidas bajo el programa de US\$23.0 millones y US\$230.0 mil para las Series emitidas bajo el programa de US\$70.0 millones), la diferencia que resulte entre los pagos a realizar cada mes y el cronograma establecido en los respectivos suplementos se pagara en el último pago a capital correspondiente al vencimiento de cada una de las Series, (ii) dispensar el cumplimiento del resguardo de mantener una cobertura de flujos provenientes de los alquileres sobre el Servicio de Deuda de al menos 1.05x durante el periodo de pagos condicionales, (iii)

modificar los términos del balance requerido de la Cuenta de Reserva durante el periodo de pagos condicionales para que cubra únicamente tres (3) meses de pago de intereses de los Bonos, en lugar del Servicio de Deuda que incluía capital e intereses, (iv) dispensar del cumplimiento de la cláusula de aumentos anuales a los contratos de arrendamiento cedidos al Fideicomiso de Garantía y permitir la modificación de los montos de los cánones y penalidades durante el periodo de pagos condicionales, (v) en el caso de la Serie Subordinada, suspender el pago de intereses hasta el 31 de diciembre de 2021, los cuales se acumularan y serán registrados en una Cuenta por Pagar a favor de los tenedores registrados, los cuales, luego de la terminación del periodo de pagos condicionales, podrán ser pagados en especie, mediante la colocación de nuevos Bonos Subordinados.

Las solicitudes de modificación a los términos y condiciones de las emisiones de Bonos Corporativos que mantiene en el mercado Los Castillos Real Estate, Inc. fueron aprobadas por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá de acuerdo a las siguientes resoluciones: No. SMV-365-2020 del 17 de agosto de 2020, No. SMV-379-2020 del 27 de agosto de 2020, y No. SMV-380-2020 del 27 de agosto de 2020.



II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	TRIMESTRE QUE REPORTA 30/09/2020	TRIMESTRE ANTERIOR 30/06/2020	TRIMESTRE ANTERIOR 31/03/2020	TRIMESTRE ANTERIOR 31/12/2019
Ingresos Totales	3,333,291	3,593,325	3,594,775	3,586,625
Gastos Generales y Administrativos	332,581	297,749	281,454	271,604
Utilidad en Operaciones	3,000,710	3,295,576	3,313,321	3,315,021
Cambio Valor Propiedades de Inversión	-	-	-	-
Costos Financieros	1,069,630	1,088,995	980,161	1,523,392
Utilidad Neta	1,933,954	2,155,146	2,411,640	1,587,222
Acciones Emitidas y en Circulación	1,000	1,000	1,000	1,000

BALANCE GENERAL	TRIMESTRE QUE REPORTA 30/09/2020	TRIMESTRE ANTERIOR 30/06/2020	TRIMESTRE ANTERIOR 31/03/2020	TRIMESTRE ANTERIOR 31/12/2019
Activos Circulantes	7,987,694	8,078,573	7,217,670	6,789,216
Propiedades de Inversión	248,245,790	248,245,790	248,245,790	248,245,790
Total de Activos	258,390,954	258,481,833	257,620,930	257,192,476
Pasivos Circulantes	6,993,320	7,392,779	7,017,418	7,355,707
Pasivos a Largo Plazo	85,720,445	87,200,311	88,869,916	90,514,812
Capital Social	3,245,000	3,245,000	3,245,000	3,245,000
Utilidades Retenidas	162,432,189	160,643,743	158,488,596	156,076,957
Total de Patrimonio	165,677,189	163,888,743	161,733,596	159,321,957
RAZONES FINANCIERAS:				
Deuda Bancaria o Bonos / Patrimonio	0.43	0.45	0.46	0.48
Capital de Trabajo	994,374	685,794	200,252	(566,491)
Razón Corriente	1.14	1.09	1.03	0.92
Utilidad Operativa/Gastos financieros	2.80	3.03	3.38	2.18

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. VER ADJUNTO

IV PARTE ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

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



**V PARTE
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

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

**VI PARTE
DIVULGACIÓN**

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

FIRMA(S)



IVAN COHEN SOLIS
Representante Legal

**BGT**BG Trust,
Inc.

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

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 23,577 de 26 de noviembre de 2008 inscrita en el Registro Público bajo la Ficha 444812, Documento 1586637, (el "Fideicomiso"), por LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC., en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Veinticinco Millones de Dólares (US\$25,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 30 de septiembre de 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, notificada el 23 de abril de 2009, y Resolución SMV No.222-16 de 12 de abril de 2016 y SMV No.380-20 de 27 de agosto de 2020.
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\$26,520,346.03, de los cuales la suma de US\$1,520,346.03 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\$1,520,346.03, desglosadas así:

Nombre de la Cuenta	Saldo al 30-Sep-20
Concentración	\$902,497.19
Cuenta de Reserva	\$617,848.84
Total	\$1,520,346.03

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

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

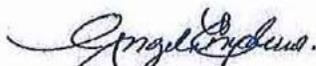
e) Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

Dic-19	Mar-20	Jun-20
1,032.02%	1,036.84%	1,116.05%

f) El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario deberán tener un valor de mercado que cubra al menos 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 30 de septiembre de 2020 dicha Cobertura de Garantía es de 1,209.61%.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 06 de noviembre de 2020.

BG Trust, Inc. a título fiduciario


Angela Escudero
Firma Autorizada


Gabriela Zamora
Firma Autorizada



ANEXO A
BG Trust, Inc. Fid (0047-GTIA-08)
Los Castillos Real Estate Inc.
Al 30 de Septiembre 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 30 de Septiembre 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.	\$66,700.00	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	\$25,525.63	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	\$20,500.00	01-jun-28
7	11571	Zona Libre Properties, S.A.	Ace International Hardware Corp.	Galera Zona Libre de Colón	\$3,500.00	01-ene-27
					\$11,025.00	01-ene-27
					\$6,500.00	01-ene-27
8	90974	Villa Lucre Properties, S.A.	Ace International Hardware Corp.	P.H. Centro Comercial Plaza Villa Lucre	\$35,700.00	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	\$33,200.00	01-jul-28
10	90972 y 90973	San Antonio Properties, S.A.	Ace International Hardware Corp.	Centro Comercial Los Pueblos Albrook	\$46,500.00	01-dic-29

Total **\$361,250.63**



Señores
SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES
 Ciudad.-

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

Estimados señores:

Por este medio **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por **LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.**, para garantizar las Series A y B de la emisión pública de Bonos Corporativos con un valor nominal de hasta **US\$23,000,000.00** emitidos en forma nominativa, registrada y sin cupones, autorizada mediante la Resolución de registro y autorización para oferta pública CNV No. 429-11 de 13 de diciembre de 2011, certifica al 30 de Septiembre de 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	280,827.40	N/A	
Cuenta de Ahorros	50-333-00515-6	1	594,050.56	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			61,549,877.96		



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. Actualmente Finca No. 33387, ya que las fincas antes mencionadas se incorporaron en una sola, según EP No. 21291 del 14 de agosto del 2012.	Carretera Transistmica, Sector San de Vicente, Corregimiento de Chilibre	01/09/2021
West Mall Properties, S.A.	382971	Local PB-7 del P.H. Westland Mall Los Pueblos, Vista Alegre, Arraján	30/11/2022

• **Cesión de pólizas y fianzas**

Tipo de Bien Cedido	Descripción	Emisor / Fiador	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	Póliza No. 03B70819	ASSA Compañía de Seguros, S.A.	16/03/2021
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:

mar-20	jun-20	sep-20
450%	463%	477%

Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.



Yuriko Uno
Gerente Sr. de Fideicomiso Operaciones



Dayana Vega
VP de Fideicomisos



**BGT**BG Trust,
Inc.

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

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 14,845 de 18 de noviembre de 2014 inscrita en el Registro Público bajo la entrada 92074340/2014, (el "Fideicomiso"), por LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC., en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Setenta Millones de Dólares (US\$70,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 30 de septiembre 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, modificada en ciertos términos mediante Resoluciones SMV No.223-16 de 12 de abril de 2016 y SMV No.619-17 del 08 de Noviembre de 2017 y SMV No.379-20 de 27 de agosto de 2020.
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\$53,961,737.22, de los cuales la suma de US\$1,561,737.22 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\$1,561,737.22, desglosadas así:

Nombre de la Cuenta	Saldo al 30-Sep-20
Cuenta de Reserva Servicio de Deuda	\$1,325,566.02
Concentración	\$236,171.20
Total	\$1,561,737.22

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

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

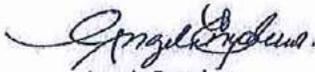
e) Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

Dic-19	Mar-20	Jun-20
179.72%	181.16%	183.93%

f) El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario deberán tener un valor de mercado que cubra al menos 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 30 de septiembre de 2020 dicha Cobertura de Garantía es de 186.47%.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 12 de noviembre de 2020.

BG Trust, Inc. a título fiduciario


Angela Escudero
Firma Autorizada


Gabriela Zamora
Firma Autorizada



ANEXO A
BG Trust, Inc. Fid (0100-GTIA-14)
Los Castillos Real Estate Inc.
Al 30 de Septiembre 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	30263430	Sabanitas Property, S.A.	P.H. Terrazas de Sabanitas, Carretera Transistmica, Sabanitas	\$7,500,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	11 Dic.19
				\$85,800,000.00		

BG Trust, Inc. Fid (0100-GTIA-14)
Los Castillos Real Estate Inc.
Contratos de Arrendamiento cedidos al Fideicomiso
Al 30 de Septiembre 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	\$ 56,700.00	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	\$ 65,500.00	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	\$ 64,400.00	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	\$ 77,000.00	01-jul-24
8	30221173	Penonome Property, S.A.	Ace International Hardware Corp.	Local Comercial No. 7, Modulo A, del P.H. Boulevard Penonomé, Corregimiento de Penonomé, Distrito de Penonomé, Provincia de Penonomé	\$ 46,600.00	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	\$ 54,075.00	01-jul-29

Total **572,475.00**



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

**Informe y Estados Financieros Interinos Consolidados (No
Auditados)
30 de septiembre de 2020**

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Índice para los Estados Financieros Consolidados Interinos 30 de septiembre de 2020

	Páginas
Informe de Estados Financieros Consolidados Interinos	1
Estados Financieros Consolidados Interinos:	
Estado Consolidado de Situación Financiera	2
Estado Consolidado de Resultado Integral	3
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio	4
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros Consolidados	6 - 45

Informe de Estados Financieros Consolidados Interinos (No Auditados)

Hemos preparado los Estados Financieros Consolidados Interinos (No Auditados) que se acompañan de Los Castillos Real Estate, Inc., y Subsidiarias (el “Grupo”), que comprenden el balance general consolidado interino al 30 de septiembre de 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 nueve (9) meses terminados en esa fecha y un resumen de las políticas de contabilidad más significativas y otras notas explicativas, de acuerdo a la información de los registros contables de El Grupo.

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

En nuestra opinión, los Estados Financieros Consolidados Interinos (No Auditados) antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias al 30 de septiembre de 2020, y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el periodo de nueve (9) meses terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Panamá, 27 de noviembre 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

30 de septiembre de 2020

(Cifras en balboas)

	2020	2019
Activos		
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)	203,800	1,248,227
Depósitos en fideicomiso (Notas 5 y 10)	3,956,961	5,324,261
Depósito a plazo fijo (Nota 6)	-	-
Cuentas por cobrar - otras (Nota 9)	93,936	74,149
Cuentas por cobrar – compañías relacionadas	3,444,287	-
Gastos e impuestos pagados por anticipado	288,710	142,579
Total de activos circulantes	<u>7,987,694</u>	<u>6,789,216</u>
Total de activos	<u>258,390,954</u>	<u>257,192,476</u>
Patrimonio y Pasivos		
Patrimonio		
Capital social (Nota 11)	3,245,000	3,245,000
Utilidades no distribuidas	163,380,019	156,879,279
Impuesto complementario	(947,830)	(802,322)
Total de patrimonio	<u>165,677,189</u>	<u>159,321,957</u>
Pasivos		
Pasivos no circulantes		
Bonos por pagar a largo plazo, excluyendo porción circulante (Nota 10)	65,332,887	70,179,182
Obligación por arrendamiento (Nota 12)	2,417,410	2,417,410
Cuentas por pagar – compañías relacionadas	51,928	-
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 14)	17,918,220	17,918,220
Total de pasivos no circulantes	<u>85,720,445</u>	<u>90,514,812</u>
Pasivos circulantes		
Porción circulante de bonos por pagar (Nota 10)	6,556,020	6,926,015
Porción circulante de obligación por arrendamiento (Nota 12)	102,538	102,538
Cuentas por pagar - otras	208,248	73,544
Adelantos recibidos de clientes	43,975	44,024
Gastos e impuestos acumulados por pagar	82,539	209,586
Total de pasivos circulantes	<u>6,993,320</u>	<u>7,355,707</u>
Total de pasivos	<u>92,713,765</u>	<u>97,870,519</u>
Total de patrimonio y pasivos	<u>258,390,954</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 período de 9 meses terminados el 30 de septiembre de 2020 (Cifras en balboas)

	2020	2019
Ingresos		
Alquileres (Nota 7)	<u>10,521,391</u>	<u>10,352,625</u>
Gastos Generales y Administrativos		
Gastos de alquiler	(129,980)	(167,595)
Amortización de activos por derecho de uso (Nota 12)	-	-
Honorarios profesionales	(300,491)	(133,609)
Impuestos	(248,255)	(239,276)
Seguros	(182,453)	(175,613)
Otros gastos	<u>(50,605)</u>	<u>(49,505)</u>
Total de gastos generales y administrativos	<u>(911,784)</u>	<u>(765,598)</u>
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión (Nota 8)	<u>-</u>	<u>618,903</u>
Utilidad en operaciones	9,609,607	10,205,930
Otros ingresos	29,922	49,867
Costos financieros (Notas 12 y 13)	<u>(3,138,789)</u>	<u>(3,679,163)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	6,500,740	6,576,634
Impuesto sobre la renta (Nota 14)	<u>-</u>	<u>(1,532,586)</u>
Utilidad neta	6,500,740	5,044,048
Otro resultado integral	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado integral del año	<u>6,500,740</u>	<u>5,044,048</u>
Utilidad atribuible a:		
Titulares de acciones del Grupo Los Castillos Real Estate, Inc.	6,500,740	5,044,048
Interés no controlador	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>6,500,740</u>	<u>5,044,048</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 período de 6 meses terminados el 30 de septiembre 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
Resultado integral:				
Utilidad neta	-	6,631,270	-	6,631,270
Transacciones con accionistas:				
Dividendos pagados		(252,059)	-	(252,059)
Impuesto complementario	-	-	(121,406)	(121,406)
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>
Resultado integral:				
Utilidad neta	-	6,500,740	-	6,500,740
Transacciones con accionistas:				
Dividendos pagados	-	-	-	-
Impuesto complementario	-	-	(145,508)	(145,508)
Saldo al 30 de septiembre de 2020	<u>3,245,000</u>	<u>163,380,019</u>	<u>(947,830)</u>	<u>165,677,189</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 Flujos de Efectivo Interino Por el período de 9 meses terminados el 30 de septiembre de 2020 (Cifras en balboas)

	2020	2019
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	6,500,740	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	3,011,764	4,914,103
Amortización de costos diferidos por emisión de deuda	127,025	162,648
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Disminución en cuentas por cobrar - otras	(19,787)	72,036
(Aumento) cuentas por cobrar – cías. relacionadas	(3,444,287)	-
(Aumento) en gastos e impuestos pagados por anticipado	(273,156)	182,610
(Disminución) aumento en adelantos recibidos de clientes	(49)	18,625
(Disminución) en gastos e impuestos acumulados por pagar	(127,047)	(85,309)
(Aumento) disminución en cuentas por pagar - otras	134,704	(40,901)
Aumento en cuentas por pagar – cías. relacionadas	51,928	-
Impuesto sobre la renta pagado	-	(1,182,145)
Intereses pagados	<u>(3,010,994)</u>	<u>(4,914,103)</u>
 Efectivo neto provisto por las actividades de operación	 <u>2,950,841</u>	 <u>7,013,703</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
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>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Producto de la emisión de bonos	-	5,200,000
Amortización de bonos por pagar	(5,216,290)	(5,907,909)
Costos de emisión de bonos	(770)	201,051
Pagos de obligaciones por arrendamientos	-	(97,655)
Dividendos pagados	-	(252,059)
Pago de impuesto complementario	<u>(145,508)</u>	<u>(121,406)</u>
 Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	 <u>(5,362,568)</u>	 <u>(977,977)</u>
Aumento neto en el efectivo y depósitos en fideicomiso	(2,411,727)	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>4,160,761</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

30 de septiembre 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 27 de noviembre de 2020.



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre 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.

a) 

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre 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

30 de septiembre 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

30 de septiembre 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

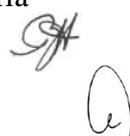
La medición subsecuente depende del modelo de negocio y las características de flujo de efectivo del activo:

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

30 de septiembre 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.

a) 

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre 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

30 de septiembre 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

30 de septiembre 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

30 de septiembre 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.

e) 

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre 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.

02



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre 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.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre 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>
30 de septiembre de 2020			
Bonos por pagar	10,546,816	46,791,144	50,532,921
Cuentas por pagar - otras	208,248	-	-
Pasivo por arrendamiento	102,538	893,838	2,630,250
31 de diciembre de 2019			
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

30 de septiembre 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	71,888,907	79,625,145
Menos: Efectivo y depósitos en fideicomiso	<u>(4,160,761)</u>	<u>(6,572,488)</u>
Deuda neta	67,728,146	73,052,657
Total de patrimonio	<u>165,677,189</u>	<u>159,321,957</u>
Total de pasivo y capital	<u>233,405,335</u>	<u>232,374,613</u>
Índice de apalancamiento	<u>29%</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

30 de septiembre 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>
30 de septiembre de 2020			
Propiedades de inversión	-	248,245,790	-
Bonos por pagar	-	73,318,784	-
31 de diciembre de 2019			
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:

	2020	2019
Efectivo	203,800	210,824
Depósitos en fideicomiso (Nota 8)	3,956,961	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>4,160,761</u></u>	<u><u>6,572,488</u></u>

6. Depósito a Plazo Fijo

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre de 2020

(Cifras en balboas)

7. Relaciones y Transacciones con Partes Relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas se detallan a continuación:

	2020	2019
Compras de propiedades de inversión		
Otras compañías relacionadas	<u>-</u>	<u>7,161,430</u>
Cuentas por cobrar – cías. relacionadas	<u>3,444,287</u>	<u>-</u>
Cuentas por pagar – cías. relacionadas	<u>51,928</u>	<u>-</u>
Ingreso por alquileres – cías. relacionadas	<u>10,303,757</u>	<u>10,158,375</u>
Gastos por servicios admón. – cías. relacionadas	<u>67,196</u>	<u>30,250</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

30 de septiembre 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 mts² y B/.5,890 por mts².

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

Enfoque de Costo

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

Enfoque de Renta

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

El Grupo evalúa anualmente los resultados de los 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

30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2020, ascendió a B/.244,655 (2019: B/.235,776).

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>93,936</u>	<u>64,427</u>
	<u>93,936</u>	<u>74,149</u>



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre 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
Circulantes		
Administración Zona Libre de Colón	-	9,722
Otras	<u>93,936</u>	<u>64,427</u>
	<u>93,936</u>	<u>74,149</u>
No Circulantes		
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

30 de septiembre 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
<u>Los Castillos Real Estate, Inc.</u>		
<i>Emisión Pública de Bonos Corporativos</i>		
Oferta pública de bonos corporativos, por un valor nominal de hasta B/.25,000,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Estos fueron ofrecidos a partir del 17 de noviembre de 2008 y su vencimiento será el 17 de noviembre de 2023. Estos devengan intereses a una tasa de interés de LIBOR 3 meses + 2.25% anual, revisable trimestralmente, sujeto a un mínimo de 5% anual. El pago a capital se realiza mensualmente en base a la tabla de amortización establecida en el prospecto informativo. Están garantizados por un fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc., a favor de los tenedores registrados de los bonos. El saldo de los bonos se presenta neto de los costos de la emisión.	6,032,787	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>5,464,072</u>	<u>6,013,483</u>
Pasan...	<u>11,496,859</u>	<u>13,537,724</u>




Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre de 2020

(Cifras en balboas)

10. Bonos por Pagar (Continuación)

	2020	2019
Vienen...	<u>11,496,859</u>	<u>15,537,724</u>
<i>Los Castillos Real Estate, Inc. (continuación)</i>		
<i>Emisión Pública de Bonos Corporativos (continuación)</i>		
Oferta pública de bonos corporativos, Serie "B" por un valor nominal de hasta B/.12,500,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Estos fueron ofrecidos a partir del 21 de diciembre de 2012 y su vencimiento será el 21 de diciembre de 2027. Estos devengan intereses a una tasa de interés de LIBOR 3 meses + 3% anual, revisable trimestralmente, sujeto a un mínimo de 4.25% anual. El pago a capital se realiza mensualmente en base a la tabla de amortización establecida en el prospecto informativo. Están garantizados por un fideicomiso de garantía con Global Financial Funds, a favor de los tenedores registrados de los bonos. El saldo de los bonos se presenta neto de los costos de la emisión.	7,073,019	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.	<u>7,905,961</u>	<u>7,900,499</u>
Pasan...	<u>26,475,839</u>	<u>29,109,963</u>



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre de 2020

(Cifras en balboas)

10. Bonos por Pagar (Continuación)

	2020	2019
Vienen...	<u>26,475,839</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.

	12,066,991	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.

	<u>5,141,899</u>	<u>5,385,147</u>
--	------------------	------------------

Pasan...

	<u>43,684,729</u>	<u>47,235,844</u>
--	-------------------	-------------------

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre de 2020

(Cifras en balboas)

10. Bonos por Pagar (Continuación)

	2020	2019
Vienen...	<u>43,684,729</u>	<u>47,235,844</u>
<u>Los Castillos Real Estate, Inc.</u> (continuación)		
<i>Emisión Pública de Bonos Corporativos (continuación)</i>		
Oferta pública de bonos corporativos, Serie "D" (Senior) por un valor nominal de hasta B/.12,380,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Estos fueron ofrecidos a partir del 15 de diciembre de 2016 y su vencimiento será el 15 de diciembre de 2031. Estos devengan intereses a una tasa de interés de LIBOR 3 meses + 3.75% anual, revisable trimestralmente, sujeto a un mínimo de 5.50% anual. El pago a capital se realiza mensualmente en base a la tabla de amortización establecida en el prospecto informativo. Están garantizados por un fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc., a favor de los tenedores registrados de los bonos. El saldo de los bonos se presenta neto de los costos de la emisión.	10,144,618	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>13,074,176</u>	<u>13,561,549</u>
Pasan...	<u>66,903,523</u>	<u>71,375,021</u>

SH

Q

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre de 2020

(Cifras en balboas)

10. Bonos por Pagar (Continuación)

	2020	2019
Vienen...	<u>66,903,523</u>	<u>71,375,021</u>
<u>Los Castillos Real Estate, Inc. (continuación)</u>		
<i>Emisión Pública de Bonos Corporativos (continuación)</i>		
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>4,916,228</u>	<u>5,066,109</u>
	71,819,751	76,441,130
Más: Intereses por pagar	69,156	664,067
Menos: Porción circulante	<u>(6,556,020)</u>	<u>(6,926,015)</u>
Bonos por pagar a largo plazo	<u><u>65,332,887</u></u>	<u><u>70,179,182</u></u>

GH
a

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre 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 las Resoluciones No.CNV-109-2009 del 21 de abril de 2009, No. SMV-222-2016 del 12 de abril de 2016 y No. SMV-380-2020 del 27 de agosto de 2020, 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 m² y sus mejoras, (ii) la cesión de la póliza de seguros de los bienes inmuebles de una compañía aceptable al Agente Fiduciario y que cubra al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de reposición de las mejoras construidas sobre las fincas, (iii) la cesión de la totalidad de los flujos provenientes de los contratos de arrendamiento del Emisor (los “Cánones de Arrendamiento”), los cuales se depositarán en una cuenta de concentración con el Agente Fiduciario, y (iv) una cuenta de reserva. Adicionalmente, la emisión contará con la fianza solidaria de las subsidiarias de Los Castillos Real Estate, Inc. detalladas en la Sección III.G. - Garantías de este prospecto informativo.



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de junio 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, modificada por la Resolución No. SMV-365-2020 del 17 de agosto de 2020, 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

30 de junio 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 las Resoluciones No. SMV-223-2016 del 12 de abril de 2016, No. SMV-619-2017 del 8 de noviembre de 2017 y No. SMV-379-2020 del 27 de agosto de 2020, 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

30 de junio 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

30 de junio 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.	874,878	776,920
BG Trust, Inc.	<u>3,082,083</u>	<u>4,547,341</u>
	<u>3,956,961</u>	<u>5,324,261</u>

11. Capital Social

El capital social está conformado de la siguiente forma:

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

SH

a

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de junio de 2020

(Cifras en balboas)

11. Capital Social (Continuación)

La utilidad neta por acción básica se detalla a continuación:

	2020	2019
Utilidad neta por acción básica		
Utilidad neta del año	6,500,740	3,507,218
Número promedio de acciones comunes emitidas y en circulación	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>
Utilidad neta por acción básica	<u>6,500</u>	<u>3,507</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 mt².

A continuación, se resumen dichos contratos:

<u>Subsidiaria</u>	<u>Lote No.</u>	<u>Vencimiento del Contrato</u>	<u>Área en mt²</u>	<u>Arrendamiento Anual</u>
Inversiones Europanamericanas, S. A.	481	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

30 de junio de 2020

(Cifras en balboas)

12. Activo por Derecho de Uso

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

	2020	2019
Estado consolidado de situación financiera		
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>
Estado consolidado de resultado integral		
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>

SH

a)

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de junio de 2020

(Cifras en balboas)

13. Costos Financieros

Los costos financieros se detallan a continuación:

	2020	2019
Gasto de intereses sobre bonos	3,010,994	3,471,178
Gastos de intereses sobre arrendamientos (Nota 12)	-	-
Gasto de intereses sobre préstamos	-	82,166
Amortización de costos diferidos por emisión de deuda	127,025	120,306
Servicios bancarios	<u>770</u>	<u>5,513</u>
	<u><u>3,138,789</u></u>	<u><u>3,679,163</u></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	-	1,010,577
Impuesto sobre la renta diferido	<u>-</u>	<u>522,009</u>
	<u><u>-</u></u>	<u><u>1,532,586</u></u>




Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de junio 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	-	6,576,634
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	-	(618,903)
Depreciación fiscal de las propiedades	-	(1,840,476)
Pérdida de subsidiarias	-	-
Otros	-	(74,948)
Utilidad gravable según método tradicional	-	4,042,307
Impuesto sobre la renta corriente (25%)	-	1,010,577
Impuesto sobre la renta diferido	-	<u>522,009</u>
Gasto de impuesto sobre la renta	-	<u>1,532,586</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de junio 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

30 de junio 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%.

	2019
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

30 de junio de 2020

(Cifras en balboas)

16. Evento Subsecuente

La Organización Mundial de la Salud declaró el 11 de marzo de 2020 el COVID-19 en la categoría de pandemia. El Grupo se vio afectado negativamente en su posición financiera y operaciones por los efectos generados por esta. Debido a la incertidumbre, así como de las medidas tomadas por el Estado, es difícil cuantificar el impacto en la posición financiera, resultados de operaciones y flujos de efectivo del Grupo. El Grupo se mantiene monitoreando y evaluando la situación, dado que sus flujos de efectivo dependen principalmente de la capacidad de generar ingresos de las partes relacionadas a las que les arrienda las propiedades.

A raíz de lo señalado arriba, el 17 de julio de 2020, Los Castillos Real Estate, Inc. publico tres (3) Hechos de Importancia a través de los cuales puso de conocimiento a los Tenedores Registrados de los Bonos una solicitud de modificación a los términos y condiciones de las emisiones de Bonos Corporativos que mantiene en el mercado a saber: Emisión hasta por US\$25.0 millones aprobada mediante Resolución No. CNV-353-2008 de 7 de noviembre de 2008, modificada por las Resoluciones No. CNV-109-2009 de 21 de abril de 2009 y No. SMV-222-2016 del 12 de abril de 2016, Emisión hasta US\$23.0 millones aprobada mediante Resolución No. CNV-429-2011 de 13 de diciembre 2011, y Emisión hasta por US\$70.0 millones aprobada mediante Resolución No. SMV-585-2014 de 25 de noviembre 2014, modificada por las Resoluciones No. SMV No.223-2016 del 12 de abril de 2016 y SMV No 619-2017 del 8 de noviembre de 2017. Las solicitudes fueron aprobadas de acuerdo a las siguientes Resoluciones: No. SMV-365-2020 de 17 de agosto de 2020, No. SMV-379-2020 de 27 de agosto de 2020 y No. SMV-380-2020 de 27 de agosto de 2020.

Un resumen de los cambios propuestos incluyen: (i) realizar pagos condicionales de capital de las cuotas correspondientes hasta el 31 de diciembre de 2021, en la medida que existan fondos suficientes provenientes de los cánones de arrendamiento, luego de restar el monto mínimo (US\$102.0 mil para la Serie emitida bajo el programa de US\$25.0 millones, US\$78.0 mil para las Series emitidas bajo el programa de US\$23.0 millones y US\$230.0 mil para las Series emitidas bajo el programa de US\$70.0 millones), la diferencia que resulte entre los pagos a realizar cada mes y el cronograma establecido en los respectivos suplementos se pagara en el último pago a capital correspondiente al vencimiento de cada una de las Series, (ii) dispensar el cumplimiento del resguardo de mantener una cobertura de flujos provenientes de los alquileres sobre el Servicio de Deuda de al menos 1.05x durante el periodo de pagos condicionales, (iii) modificar los términos del balance requerido de la Cuenta de Reserva durante el periodo de pagos condicionales para que cubra únicamente tres (3) meses de pago de intereses de los Bonos, en lugar del Servicio de Deuda que incluía capital e intereses, (iv) dispensar del cumplimiento de la cláusula de aumentos anuales a los contratos de arrendamiento cedidos al Fideicomiso de Garantía y permitir la modificación de los montos de los cánones y penalidades durante el periodo de pagos condicionales, (v) en el caso de la Serie Subordinada, suspender el pago de intereses hasta el 31 de diciembre de 2021, los cuales se acumularan y serán registrados en una Cuenta por Pagar a favor de los tenedores registrados, los cuales, luego de la terminación del periodo de pagos condicionales, podrán ser pagados en especie, mediante la colocación de nuevos Bonos Subordinados.



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de junio de 2020

(Cifras en balboas)

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
30 de septiembre de 2020

12. Información Financiera Consolidada

La consolidación del balance general se detalla a continuación:

	Consolidado	Ajustes y Eliminaciones	Total	Los Castillos, Real State	Corporación Los Castillos, S. A.	Los Pueblos Properties, S. A.	Los Andes Properties, S. A.	Inversiones Europanamericana, S. A.	Chiriquí Properties, S. A.	Veraguas Properties, S. A.	France Field Properties, S. A.	Zona Libre Properties, S. A.	Doce de Octubre Properties, S. A.	Villa Lucre Properties, S. A.	San Antonio Properties, S. A.
Activos															
Activos no circulantes															
Propiedades de inversión	B/. 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 subsidiarias	-	(72,600,736)	72,600,736	71,299,826	533,798	26,181	444,974	295,957	-	-	-	-	-	-	-
Adelanto a compra de activo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros activos	38,941	-	38,941	-	-	-	-	10,705	-	-	16,224	12,012	-	-	-
Activos circulantes															
Efectivo	203,800	-	203,800	203,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósito a Plazo Fijo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósitos en fideicomiso	3,956,961	-	3,956,961	3,956,961	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - otras	93,936	-	93,936	-	28,737	64,427	-	-	-	772	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	3,444,287	-	3,444,287	-	186,172	-	86,944	152,159	101,504	-	-	14,085	98,470	106,054	141,240
Gastos e impuestos pagados por anticipado	288,710	(1,029,516)	1,318,226	-	35,718	28,151	14,831	68,309	7,335	3,249	6,831	9,649	12,011	12,817	16,761
	7,987,694	(1,029,516)	9,017,210	4,160,761	250,627	92,578	101,775	220,469	108,839	4,021	6,831	23,734	110,481	118,871	158,001
Total de activos	B/. 258,390,954	B/. (76,935,252)	B/. 335,326,205	B/. 78,765,587	B/. 22,092,573	B/. 118,759	B/. 6,461,296	B/. 13,284,005	B/. 9,228,148	B/. 5,819,330	B/. 1,945,267	B/. 2,583,049	B/. 5,554,387	B/. 9,061,935	B/. 20,448,112
Patrimonio de los Accionistas y Pasivos															
Patrimonio															
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	163,380,018	-	163,380,018	1,050,099	17,253,673	123,796	6,042,625	9,808,058	8,106,221	5,180,483	1,048,459	1,650,150	3,829,827	6,041,620	16,615,122
Impuesto complementario	(947,830)	-	(947,830)	-	(65,259)	(15,037)	(65,740)	(47,399)	(67,697)	(28,481)	(18,211)	(22,458)	(45,494)	(36,953)	(45,363)
Total de patrimonio de los accionistas	165,677,189	(3,305,000)	168,982,189	4,295,099	19,688,414	118,759	5,986,885	10,260,660	8,103,524	5,162,002	1,040,248	1,637,692	3,794,333	6,014,667	16,579,760
Pasivos															
Pasivos largo plazo															
Bonos por pagar a largo plazo, excluyendo porción circulante	65,332,887	(860,149)	66,193,036	66,193,036	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Obligación por arrendamiento	2,417,410	-	2,417,410	-	-	-	-	1,664,612	-	-	448,644	304,154	-	-	-
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	51,928	(72,600,736)	72,652,664	1,352,748	-	-	-	-	365,683	93,162	299,591	428,180	1,334,666	2,423,095	2,009,047
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
	85,720,445	(73,460,885)	159,181,329	67,545,783	2,375,994	-	472,627	2,966,431	1,122,521	635,904	874,632	924,685	1,758,017	3,045,065	3,865,377
Pasivos circulantes															
Préstamos bancarios por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Porción circulante de bonos por pagar	6,556,020	(169,367)	6,725,387	6,725,387	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Porción circulante de obligación por arrendamiento	102,538	-	102,538	-	-	-	-	53,700	-	-	29,106	19,732	-	-	-
Cuentas por pagar - otras	208,248	-	208,248	188,353	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Adelantos recibidos de clientes	43,975	-	43,975	-	23,975	-	-	-	-	20,000	-	-	-	-	-
Gastos e impuestos acumulados por pagar	82,539	-	82,539	10,964	4,189	-	1,784	3,214	2,103	1,424	1,280	941	2,036	2,203	2,975
Total de pasivos circulantes	6,993,320	(169,367)	7,162,687	6,924,705	28,164	-	1,784	56,914	2,103	21,424	30,386	20,673	2,036	2,203	2,975
Total de pasivos	92,713,765	(73,630,252)	166,344,017	74,470,488	2,404,158	-	474,411	3,023,345	1,124,624	657,328	905,019	945,358	1,760,054	3,047,267	3,868,352
Total de patrimonio de los accionistas y pasivos	B/. 258,390,954	B/. (76,935,252)	B/. 335,326,205	B/. 78,765,587	B/. 22,092,573	B/. 118,759	B/. 6,461,296	B/. 13,284,005	B/. 9,228,148	B/. 5,819,330	B/. 1,945,267	B/. 2,583,049	B/. 5,554,387	B/. 9,061,935	B/. 20,448,112

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
Consolidación del Estado de Situación Financiera
30 de septiembre 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.
Activos																
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 subsidiarias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	175,732	138,808	141,834	99,311	407,985	116,714	6,789	196,692	166,992	159,597	188,592	173,292	172,692	112,992	139,992	159,642
Gastos e impuestos pagados por anticipado	66,546	46,392	55,980	37,875	185,970	50,641	2,700	67,876	53,830	52,623	84,651	77,298	105,982	55,612	70,464	88,123
	242,278	185,200	197,814	137,186	593,955	167,355	9,489	264,568	220,823	212,220	273,243	250,590	278,674	168,604	210,456	247,765
Total de activos	B/. 13,029,031	B/. 10,814,417	B/. 11,189,807	B/. 5,312,915	B/. 28,093,220	B/. 8,512,643	B/. 217,212	B/. 12,848,795	B/. 9,545,479	B/. 9,517,329	B/. 8,713,523	B/. 8,562,462	B/. 11,037,462	B/. 6,046,664	B/. 8,093,722	B/. 8,429,076
Patrimonio de los Accionistas y Pasivos																
Patrimonio																
Capital social	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000
Utilidades no distribuidas	9,550,542	8,105,013	7,574,152	3,651,809	17,345,119	5,113,251	62,144	8,204,549	5,858,214	4,265,040	3,730,180	3,277,442	3,630,531	2,329,644	2,706,515	1,225,741
Impuesto complementario	(67,344)	(56,114)	(37,005)	(40,473)	(107,182)	(32,367)	(788)	(43,702)	(36,002)	(11,729)	(21,063)	(17,102)	(3,536)	(6,572)	(7,406)	(1,354)
Total de patrimonio de los accionistas	9,493,198	8,058,899	7,547,146	3,621,336	17,247,937	5,090,884	71,355	8,170,847	5,822,212	4,263,310	3,719,118	3,270,340	3,636,994	2,333,072	2,709,108	1,234,387
Pasivos																
Pasivos largo plazo																
Bonos por pagar a largo plazo, excluyendo porción circulante	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Obligación por arrendamiento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	2,516,224	1,941,803	2,812,426	1,359,319	8,916,022	2,878,455	137,650	3,822,299	3,100,623	4,726,123	4,613,747	4,941,077	6,969,420	3,454,897	5,079,907	7,076,500
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
	3,532,861	2,753,193	3,640,283	1,689,948	10,813,111	3,419,821	145,857	4,674,913	3,710,707	5,249,934	4,991,423	5,289,462	7,397,817	3,710,228	5,382,487	7,192,248
Pasivos circulantes																
Préstamos bancarios por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Porción circulante de bonos por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Porción circulante de obligación por arrendamiento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar - otras	-	-	-	-	19,895	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Adelantos recibidos de clientes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos e impuestos acumulados por pagar	2,972	2,325	2,378	1,632	12,276	1,937	-	3,036	2,560	4,084	2,983	2,661	2,651	3,364	2,127	2,442
Total de pasivos circulantes	2,972	2,325	2,378	1,632	32,171	1,937	-	3,036	2,560	4,084	2,983	2,661	2,651	3,364	2,127	2,442
Total de pasivos	3,535,833	2,755,518	3,642,660	1,691,579	10,845,283	3,421,759	145,857	4,677,948	3,713,267	5,254,018	4,994,405	5,292,122	7,400,468	3,713,592	5,384,614	7,194,689
Total de patrimonio de los accionistas y pasivos	B/. 13,029,031	B/. 10,814,417	B/. 11,189,807	B/. 5,312,915	B/. 28,093,220	B/. 8,512,643	B/. 217,212	B/. 12,848,795	B/. 9,545,479	B/. 9,517,329	B/. 8,713,523	B/. 8,562,462	B/. 11,037,462	B/. 6,046,664	B/. 8,093,722	B/. 8,429,076

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
Consolidación del Estado de Resultados Integral
Por el período de nueve meses terminados el 30 de septiembre 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.
Ingresos															
Alquileres	B/. 10,521,391	B/. -	B/. 10,521,391	B/. -	B/. 585,564	B/. -	B/. 255,989	B/. 446,629	B/. 298,953	B/. 198,450	B/. 180,000	B/. 148,655	B/. 290,002	B/. 312,379	B/. 416,207
Gastos Generales y Administrativos															
Gastos de alquiler	129,980	-	129,980	-	-	-	-	79,265	-	-	30,210	20,505	-	-	-
Amortización de activos por derecho de uso	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Honorarios profesionales	300,491	-	300,491	17,798	11,515	-	10,740	10,740	10,840	10,790	10,740	10,740	10,740	10,740	10,740
Impuestos	248,255	-	248,255	4,834	38,671	-	1,431	300	8,660	195	6,995	8,851	21,492	18,740	2,644
Amortización	-	(127,025)	127,025	-	1,357	-	358	657	472	243	209	257	596	706	776
Seguros	182,453	-	182,453	-	10,143	-	3,997	29,751	3,286	2,570	5,033	7,642	2,385	4,135	19,177
Otros gastos	50,604	-	50,604	1	8,291	-	438	10,977	438	438	6,036	4,922	438	438	438
Total de gastos generales y administrativos	911,783	(127,025)	1,038,808	22,633	69,977	-	16,964	131,689	23,695	14,237	59,222	52,917	35,651	34,759	33,775
Utilidad (pérdida) en operaciones	9,609,608	127,025	9,482,583	(22,633)	515,587	-	239,026	314,940	275,257	184,213	120,778	95,737	254,351	277,620	382,431
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Ingresos	29,922	-	29,922	29,922	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costos financieros arrendamientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	-	-	-
Costos financieros, neto	3,138,789	127,025	3,011,764	760	105,234	-	28,398	55,872	41,672	23,911	20,989	25,782	53,179	60,780	69,251
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	6,500,740	-	6,500,740	6,529	410,352	-	210,627	259,068	233,586	160,303	99,788	69,955	201,172	216,840	313,181
Impuesto sobre la renta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuesto sobre la renta diferido - Cambio Valor Razonable	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuesto sobre la renta diferido - Depreciación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad (pérdida) neta	B/. 6,500,740	B/. -	B/. 6,500,740	B/. 6,529	B/. 410,352	B/. -	B/. 210,627	B/. 259,068	B/. 233,586	B/. 160,303	B/. 99,788	B/. 69,955	B/. 201,172	B/. 216,840	B/. 313,181

(Handwritten initials and signature)

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
Consolidación del Estado de Resultados Integral
Por el período de nueve meses terminados el 30 de s

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.
Ingresos																
Alquileres	B/. 505,728	B/. 399,627	B/. 409,886	B/. 286,832	B/. 1,180,495	B/. 337,192	B/. 19,980	B/. 565,099	B/. 482,998	B/. 461,280	B/. 545,544	B/. 501,240	B/. 499,503	B/. 326,631	B/. 404,815	B/. 461,714
Gastos Generales y Administrativos																
Gastos de alquiler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortización de activos por derecho de uso	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Honorarios profesionales	10,916	10,966	10,916	10,941	11,030	10,916	10,867	10,838	10,663	12,220	10,740	10,663	10,663	10,663	10,703	10,663
Impuestos	36,637	12,948	2,767	5,502	12,938	8,855	798	9,352	4,095	479	9,040	8,310	6,183	3,104	1,855	12,581
Amortización	6,557	4,960	5,350	4,306	19,540	4,994	349	10,618	8,806	11,243	9,460	8,545	9,051	4,805	6,091	6,719
Seguros	3,738	4,339	10,969	2,530	18,356	4,254	483	6,629	4,109	5,235	4,471	5,621	6,656	3,847	5,129	7,970
Otros gastos	2,363	2,363	2,363	2,363	2,523	2,363	345	324	324	324	324	324	374	374	374	324
Total de gastos generales y administrativos	60,210	35,576	32,365	25,641	64,387	31,382	12,842	37,761	27,996	29,500	34,035	33,464	32,928	22,794	24,151	38,257
Utilidad (pérdida) en operaciones	445,518	364,051	377,521	261,191	1,116,108	305,810	7,138	527,338	455,001	431,780	511,509	467,777	466,575	303,838	380,663	423,457
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Ingresos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costos financieros arrendamientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costos financieros, neto	119,328	89,132	106,643	73,077	367,551	99,474	6,445	194,930	161,592	206,412	222,373	197,199	224,042	119,489	154,340	183,907
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	326,190	274,919	270,878	188,114	748,557	206,336	693	332,407	293,410	225,368	289,136	270,578	242,533	184,349	226,323	239,550
Impuesto sobre la renta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuesto sobre la renta diferido - Cambio Valor Razonable	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuesto sobre la renta diferido - Depreciación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad (pérdida) neta	B/. 326,190	B/. 274,919	B/. 270,878	B/. 188,114	B/. 748,557	B/. 206,336	B/. 693	B/. 332,407	B/. 293,410	B/. 225,368	B/. 289,136	B/. 270,578	B/. 242,533	B/. 184,349	B/. 226,323	B/. 239,550

(Handwritten initials and signature)

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
Consolidación del Estado de Cambio en el Patrimonio
Por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre 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.
Capital en acciones, al inicio y al final del año	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	-	-	-	-	65,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Capital social al 30 de septiembre 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>6,500,740</u>	<u>-</u>	<u>6,500,740</u>	<u>6,529</u>	<u>410,352</u>	<u>-</u>	<u>210,627</u>	<u>259,068</u>	<u>233,586</u>	<u>160,303</u>	<u>99,788</u>	<u>69,955</u>	<u>201,172</u>	<u>216,840</u>	<u>313,181</u>
Utilidades no distribuidas al 30 de septiembre de 2020	<u>163,380,018</u>	<u>-</u>	<u>163,380,018</u>	<u>1,050,099</u>	<u>17,253,673</u>	<u>123,796</u>	<u>6,042,625</u>	<u>9,808,058</u>	<u>8,106,221</u>	<u>5,180,483</u>	<u>1,048,459</u>	<u>1,650,150</u>	<u>3,829,827</u>	<u>6,041,620</u>	<u>16,615,122</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	<u>(145,508)</u>	<u>-</u>	<u>(145,508)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(6,996)</u>	<u>(4,524)</u>	<u>(8,046)</u>	<u>(5,277)</u>	<u>(2,642)</u>	<u>(2,945)</u>	<u>(5,723)</u>	<u>(6,709)</u>	<u>(8,631)</u>
Impuesto complementario al 30 de septiembre de 2020	<u>(947,830)</u>	<u>-</u>	<u>(947,830)</u>	<u>-</u>	<u>(65,259)</u>	<u>(15,037)</u>	<u>(65,740)</u>	<u>(47,399)</u>	<u>(67,697)</u>	<u>(28,481)</u>	<u>(18,211)</u>	<u>(22,458)</u>	<u>(45,494)</u>	<u>(36,953)</u>	<u>(45,363)</u>
Total de patrimonio	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.
	<u>165,677,189</u>	<u>(3,305,000)</u>	<u>168,982,189</u>	<u>4,295,099</u>	<u>19,688,414</u>	<u>118,759</u>	<u>5,986,885</u>	<u>10,260,660</u>	<u>8,103,524</u>	<u>5,162,002</u>	<u>1,040,248</u>	<u>1,637,692</u>	<u>3,794,333</u>	<u>6,014,667</u>	<u>16,579,760</u>

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

12. Información Financiera Consolidada (Continuación)

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

	Juan Díaz Properties, S. A.	Altos de Panamá, S. A.	West Mall Properties, S. A.	Herrera Properties, S. A.	Chilbre Properties, S.A. S. A.	Mañanitas Properties, S.A. S. A.	Vista Alegre Properties, S.A. S. A.	Chorrera Properties, S.A. S. A.	La Doña Properties, S.A. S. A.	Boulevard Santiago Property, S. A.	Coronado Property, S. A.	Brisas Property, S. A.	Villa Zaita Property, S. A.	Aguadulce Property, S. A.	Penonome Property, S. A.	Sabanitas Property, S. A.
Capital en acciones, al inicio y al final del año	B/	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.
Capital adicional pagado, al inicio y al final del año	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capital social al 30 de septiembre 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	326,190	274,919	270,878	188,114	748,557	206,336	693	332,407	293,410	225,368	289,136	270,578	242,533	184,349	226,323	239,550
Utilidades no distribuidas al 30 de septiembre de 2020	9,550,542	8,105,013	7,574,152	3,651,809	17,345,119	5,113,251	62,144	8,204,549	5,858,214	4,265,040	3,730,180	3,277,442	3,630,531	2,329,644	2,706,515	1,225,741
Impuesto complementario al 31 de diciembre de 2019	(58,677)	(47,606)	(30,199)	(34,881)	(89,780)	(27,159)	(715)	(35,673)	(28,485)	(8,868)	(14,468)	(11,309)	(1,066)	(3,200)	(3,638)	-
Pagos efectuados en el 2020	(8,667)	(8,508)	(6,807)	(5,592)	(17,402)	(5,208)	(74)	(8,029)	(7,517)	(2,861)	(6,595)	(5,793)	(2,471)	(3,372)	(3,768)	(1,354)
Impuesto complementario al 30 de septiembre de 2020	(67,344)	(56,114)	(37,005)	(40,473)	(107,182)	(32,367)	(788)	(43,702)	(36,002)	(11,729)	(21,063)	(17,102)	(3,536)	(6,572)	(7,406)	(1,354)
Total de patrimonio	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.
	9,493,198	8,058,899	7,547,146	3,621,336	17,247,937	5,090,884	71,355	8,170,847	5,832,212	4,263,310	3,719,118	3,270,340	3,636,994	2,333,072	2,709,108	1,234,387