

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

**Informe y Estados Financieros Consolidados Interinos (No
Auditados)
30 de junio de 2021**

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Índice para los Estados Financieros Consolidados Interinos 30 de junio de 2021

	Páginas
Informe de los 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 - 42



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 estado consolidado de situación financiera interino al 30 de junio de 2021 y el estado consolidado de resultado integral interino, el estado consolidado de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo interinos por el periodo de seis (6) 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 junio de 2021, y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el periodo de seis (6) meses terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Panamá, 16 de agosto de 2021



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 junio de 2021

(Cifras en balboas)

	2021	2020
Activos		
Activos no circulantes		
Propiedades de inversión (Nota 8)	244,573,491	244,573,491
Activos por derecho de uso (Nota 12)	1,996,809	1,996,809
Otros activos	<u>38,941</u>	<u>38,941</u>
Total de activos no circulantes	<u>246,609,241</u>	<u>246,609,241</u>
Activos circulantes		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	132,237	92,403
Depósitos en fideicomiso (Notas 5 y 10)	5,289,279	4,181,940
Cuentas por cobrar - otras (Nota 9)	113,288	99,480
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas (Nota 7)	2,822,376	3,415,186
Gastos e impuestos pagados por anticipado	<u>438,930</u>	<u>132,942</u>
Total de activos circulantes	<u>8,796,110</u>	<u>7,921,951</u>
Total de activos	<u>255,405,351</u>	<u>254,531,192</u>
Patrimonio y Pasivos		
Patrimonio		
Capital social (Nota 11)	3,387,000	3,245,000
Utilidades no distribuidas	180,851,777	177,233,905
Impuesto complementario	<u>(947,830)</u>	<u>(947,830)</u>
Total de patrimonio	<u>183,290,947</u>	<u>179,531,075</u>
Pasivos		
Pasivos no circulantes		
Bonos por pagar a largo plazo, excluyendo porción circulante (Nota 10)	59,872,299	64,561,623
Obligación por arrendamiento (Nota 12)	2,350,134	2,350,134
Cuentas por pagar – compañías relacionadas (Nota 7)	-	-
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 14)	<u>2,304,623</u>	<u>1,897,004</u>
Total de pasivos no circulantes	<u>64,527,056</u>	<u>68,808,761</u>
Pasivos circulantes		
Porción circulante de bonos por pagar (Nota 10)	7,133,224	5,845,298
Porción circulante de obligación por arrendamiento (Nota 12)	105,742	105,742
Cuentas por pagar - otras	181,942	75,696
Adelantos recibidos de clientes	43,975	43,975
Gastos e impuestos acumulados por pagar	<u>122,465</u>	<u>120,645</u>
Total de pasivos circulantes	<u>7,587,348</u>	<u>6,191,356</u>
Total de pasivos	<u>72,114,404</u>	<u>75,000,117</u>
Total de patrimonio y pasivos	<u>255,405,351</u>	<u>254,531,192</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Resultado Integral Interino Por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Cifras en balboas)

	Por los 6 meses terminados al 30 de junio de 2021		Por los 3 meses terminados al 30 de junio de 2021	
	2021 (No Auditado)	2020 (No Auditado)	2021 (No Auditado)	2020 (No Auditado)
Ingresos				
Alquileres (Nota 7)	<u>6,564,573</u>	<u>7,188,100</u>	<u>3,382,471</u>	<u>3,593,325</u>
Gastos Generales y Administrativos				
Gastos de alquiler	(111,730)	(111,730)	(55,865)	(55,865)
Amortización de activos por derecho de uso (Nota 12)	-	-	-	-
Honorarios profesionales	(214,228)	(134,931)	(114,698)	(81,911)
Impuestos	(166,668)	(164,169)	(84,840)	(81,218)
Seguros	(122,077)	(122,845)	(72,055)	(58,766)
Otros gastos	<u>(29,021)</u>	<u>(45,528)</u>	<u>(10,222)</u>	<u>(19,989)</u>
Total de gastos generales y administrativos	(643,724)	(579,203)	(337,680)	(297,749)
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión (Nota 8)	-	-	-	-
Utilidad en operaciones	5,920,849	6,608,897	3,044,791	3,295,576
Otros ingresos	7,727	27,048	4,355	-51,432
Costos financieros (Notas 12 y 13)	<u>(1,845,085)</u>	<u>(2,069,159)</u>	<u>(1,003,532)</u>	<u>(1,088,998)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	4,083,491	4,566,786	2,045,614	2,155,146
Impuesto sobre la renta (Nota 14)	<u>(407,619)</u>	<u>-</u>	<u>(204,134)</u>	<u>-</u>
Otro resultado integral del año	<u>3,675,872</u>	<u>4,566,786</u>	<u>1,841,480</u>	<u>2,155,146</u>
Utilidad atribuible a:				
Titulares de acciones del Grupo Los Castillos Real Estate, Inc.	3,675,872	4,566,786	1,841,480	2,155,146
Interés no controlador	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>3,675,872</u>	<u>4,566,786</u>	<u>1,841,480</u>	<u>2,155,146</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Interino Por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (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 2020	3,245,000	156,879,279	(802,322)	159,321,957
Resultado integral:				
Utilidad neta	-	20,354,626	-	20,354,626
Transacciones con accionistas:				
Dividendos pagados	-	-	-	-
Impuesto complementario	-	-	(145,508)	(145,508)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	3,245,000	177,233,905	(947,830)	179,531,075
Resultado integral:				
Utilidad neta	-	3,675,872	-	3,675,872
Transacciones con accionistas:				
Acciones Comunes Clase A	40,000			40,000
Acciones Comunes Clase B	102,000			102,000
Dividendos pagados		(58,000)		(58,000)
Impuesto complementario	-	-		
Saldo al 30 de junio de 2021	<u>3,387,000</u>	<u>180,851,777</u>	<u>(947,830)</u>	<u>183,290,947</u>

SH

a

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo Interino Por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Cifras en balboas)

	2021	2020
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	4,083,491	4,417,119
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	-	3,672,299
Amortización del derecho de uso	-	121,720
Costos financieros	1,760,480	4,292,534
Amortización de costos diferidos por emisión de deuda	84,605	169,367
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar - otras	(13,808)	(25,331)
Cuentas por cobrar - entidades relacionadas	592,810	(3,415,186)
Gastos e impuestos pagados por anticipado	(305,988)	(74,072)
Adelantos recibidos de clientes	-	(49)
Gastos e impuestos acumulados por pagar	1,820	(88,941)
Cuentas por pagar - otras	106,246	2,152
Cuentas por pagar – compañías relacionadas	-	-
Impuesto sobre la renta pagado	-	-
Intereses pagados	(1,760,480)	(4,292,534)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>4,549,176</u>	<u>4,779,078</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Adquisición de propiedades de inversión	-	-
Depósito a plazo fijo	-	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>-</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Producto de la emisión de bonos	-	-
Amortización de bonos por pagar	(3,486,003)	(6,867,643)
Emisión de acciones comunes	142,000	-
Pagos de obligaciones por arrendamientos	-	(64,072)
Dividendos pagados	(58,000)	-
Pago de impuesto complementario	-	(145,508)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>(3,402,003)</u>	<u>(7,077,223)</u>
(Disminución) aumento neto en el efectivo y depósitos en fideicomiso	1,147,173	(2,298,145)
Efectivo y depósitos en fideicomiso al inicio del año	<u>4,274,343</u>	<u>6,572,488</u>
Efectivo y depósitos en fideicomiso al final del año (Nota 5)	<u><u>5,421,516</u></u>	<u><u>4,274,343</u></u>

[Handwritten signature]

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de junio de 2021

(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 Arraiján
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 Arraiján
Chorrera Properties, S. A.	100%	Centro Comercial Boulevard Costa Verde
La Doña Properties, S. A.	100%	Centro Comercial La Nueva Doña, Tocumen
Boulevard Santiago Property, S. A.	100%	Centro Comercial Boulevard Santiago
Villa Zaíta Property, S. A.	100%	Centro Comercial Villa Zaíta Mall
Coronado Property, S. A.	100%	Centro Comercial Terrazas de Coronado
Aguadulce Property, S. A.	100%	Centro Comercial On D Go, Aguadulce
Brisas Property, S. A.	100%	Centro Comercial Signature Plaza, Brisas del Golf
Penonomé Property, S. A.	100%	Centro Comercial Penonomé Mall en 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 el Secretario de la Junta Directiva del Grupo el 16 de agosto de 2021.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de junio de 2021

(Cifras en balboas)

1. Información General (Continuación)

Impacto COVID-19 en los Estados Financieros Consolidados

Debido a la incertidumbre que aún genera el COVID-19, el Grupo continúa monitoreando 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 del COVID-19, el Grupo publicó el 17 de julio de 2020 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 pagará 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 período de pagos condicionales, (iii) modificar los términos del balance requerido de la Cuenta de Reserva durante el período 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 período 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 acumularán y serán registrados en una Cuenta por Pagar a favor de los tenedores registrados, los cuales, luego de la terminación del período 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 2021

(Cifras en balboas)

1. Información General (Continuación)

Impacto COVID-19 en los Estados Financieros Consolidados (continuación)

En relación con las propiedades de inversión el Grupo continúa monitoreando el comportamiento del mercado inmobiliario de locales comerciales y así poder evaluar el impacto en el valor de las propiedades a la fecha de los estados financieros consolidados interinos.

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas

Las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados interinos 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 interinos 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 interinos 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 interino 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 interinos 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).

Pronunciamientos Contables Nuevos y Revisados en el 2020

Modificación al Marco Conceptual

El IASB publicó en marzo de 2018, el Marco Conceptual que establece un conjunto completo de conceptos para reportes financieros, establecimiento de estándares, guía para preparadores en el desarrollo de políticas de contabilidad consistentes y apoyo para otros usuarios en su esfuerzo por entender e interpretar las normas. El Marco Conceptual incluye conceptos nuevos, definiciones actualizadas y criterios de reconocimiento para activos y pasivos y aclara algunos conceptos importantes.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de junio de 2021

(Cifras en balboas)

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

Pronunciamientos Contables Nuevos y Revisados en el 2020 (continuación)

Enmienda a la NIC 1 - Presentación Estados Financieros y NIC 8 - Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones y Errores

Las enmiendas emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad proponen la realización de modificaciones menores a la NIC 1 - Presentación de Estados Financieros y la NIC 8 - Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores para aclarar la definición de "materialidad o con importancia relativa". Las modificaciones propuestas mejoran la definición de materialidad o con importancia relativa.

Modificación a la NIIF 16 - Arrendamientos

En mayo 28 de 2020 el Consejo de Normas internacionales ('IASB') emite la enmienda a la NIIF 16 - Arrendamientos relacionada con concesiones en contratos de arrendamientos, la cual propone como solución práctica permitir que los arrendatarios opten por no evaluar si las reducciones de los términos de los arrendamientos relacionados con la pandemia del Covid-19 son una modificación al contrato mismo según lo establecido en la norma. Esta enmienda tiene fecha de aplicación para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de junio de 2020.

La Administración evaluó estas modificaciones y concluyó que no hay impactos significativos que generen una modificación en los estados financieros consolidados y revelaciones del Grupo.

Pronunciamientos Contables Emitidos y Aplicables en Períodos Futuros

Modificación a la NIC 1 - Presentación de los Estados Financieros

El 23 de enero de 2020, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 - Presentación de Estados Financieros con el fin de aclarar los requisitos para clasificar los pasivos como circulante o no circulante:

- Las modificaciones detallan que las condiciones que existen al final del período de notificación de una obligación son las que se utilizarán para determinar si existe un derecho a aplazar la liquidación de un pasivo.
- Las expectativas de la Administración sobre los acontecimientos después de la fecha del balance, por ejemplo, sobre si se incumple un acuerdo, o si se llevará a cabo una liquidación anticipada, no son relevantes.
- Las enmiendas aclaran las situaciones que se consideran en la liquidación de un pasivo.

Las modificaciones de la NIC 1 son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022 y deben aplicarse retrospectivamente de conformidad con la NIC 8.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de junio de 2021

(Cifras en balboas)

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

Pronunciamientos Contables Emitidos y Aplicables en Períodos Futuros (continuación)

Modificación a la NIC 37 - Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes

En mayo de 2020 se publica la enmienda a la NIC 37 en cuanto al tema de Contratos Onerosos - Costos de cumplir un contrato con el propósito de evaluar si el contrato es oneroso. La NIC 37 entrega la definición de un contrato oneroso, definido como aquel contrato en el cual los costos de cumplir con el mismo superan los beneficios económicos recibidos. La enmienda aclara que los costos de cumplir un contrato son aquellos que se relacionan directamente con el contrato; es decir, los siguientes: a) los costos incrementales de cumplir ese contrato; y (b) una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento del contrato. Esta enmienda tiene fecha de aplicación a partir del 1 de enero del año 2022.

Modificación a la NIC 37 - Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes (continuación)

La Administración está evaluando el impacto de estas enmiendas en los estados financieros consolidados interinos y revelaciones del Grupo.

No hay otras nuevas normas o interpretaciones que estén vigentes en el período 2021 que causen un efecto material en el Grupo en el período actual y períodos futuros.

Bases de Consolidación

Los estados financieros consolidados interinos 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 interinos 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.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de junio de 2021

(Cifras en balboas)

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

Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión, terrenos y edificios, 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 interino.

El valor razonable de las propiedades de inversión refleja, entre otras cosas, los ingresos por alquiler y otras suposiciones que los participantes del mercado harían para 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 pueda medir de manera confiable. Todos los demás costos de reparación y mantenimiento son gastos cuando se incurren. Cuando se reemplaza parte de una propiedad de inversión, el costo del 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 al 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 interino 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. 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.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de junio de 2021

(Cifras en balboas)

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

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 interino, 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 interino.

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.



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de junio de 2021

(Cifras en balboas)

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

Instrumentos Financiero de Activos Financieros (continuación)

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 consolidado de situación financiera interino, 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.

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 2020 o en el 1 de enero de 2020, 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.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de junio de 2021

(Cifras en balboas)

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

Instrumentos Financiero de Activos Financieros (continuación)

Costo Amortizado

Costo amortizado es el monto por 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 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 inherentes a la 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.

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 interino 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 el pago de la responsabilidad por al menos 12 meses de los estados financieros consolidados interinos.

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de junio de 2021

(Cifras en balboas)

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

Capital Social

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

Dividendos

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

Diferido

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de junio de 2021

(Cifras en balboas)

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

Costos Financieros (Continuación)

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.

Arrendamiento

A partir del 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; y
- 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.

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.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de junio de 2021

(Cifras en balboas)

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

Arrendamiento (Continuación)

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 interino 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 interinos del siguiente año se exponen a 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. Debido a la pandemia de COVID-19, la administración se encuentra monitoreando el comportamiento del mercado inmobiliario, por lo cual decidió realizar los avalúos al cierre del período. 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.



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de junio de 2021

(Cifras en balboas)

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.

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.



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de junio de 2021

(Cifras en balboas)

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Factores de Riesgo Financiero (continuación)

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.

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 junio de 2021			
Bonos por pagar	10,105,353	44,044,242	43,397,735
Cuentas por pagar - otras	181,942	-	-
Pasivo por arrendamiento	105,742	893,838	2,524,508
31 de diciembre de 2020			
Bonos por pagar	9,157,238	44,625,488	44,077,446
Cuentas por pagar - otras	75,696	-	-
Pasivo por arrendamiento	105,742	893,838	2,524,508

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de junio de 2021

(Cifras en balboas)

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

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.

A continuación, se muestra la razón de apalancamiento:

	2021	2020
Total de obligación por arrendamiento y bonos por pagar	69,461,399	72,862,797
Menos: Efectivo y depósitos en fideicomiso	<u>(5,421,516)</u>	<u>(4,274,343)</u>
Deuda neta	64,039,883	68,588,454
Total de patrimonio	<u>183,290,947</u>	<u>179,531,075</u>
Total de pasivo y capital	<u>247,330,830</u>	<u>248,119,529</u>
Índice de apalancamiento	<u>26%</u>	<u>28%</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.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de junio de 2021

(Cifras en balboas)

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Estimación del Valor Razonable (continuación)

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.

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 junio de 2021			
Propiedades de inversión	-	-	244,573,491
31 de diciembre de 2020			
Propiedades de inversión	-	-	244,573,491

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:

	2021	2020
Efectivo	132,237	92,403
Depósitos en fideicomiso (Nota 10)	5,289,279	4,181,940
Depósitos a plazo fijo con vencimiento original menor o igual a noventa días (Nota 6)	<u>-</u>	<u>-</u>
Efectivo para propósito de flujo de efectivo	<u>5,421,516</u>	<u>4,274,343</u>

6. Depósito a Plazo Fijo

El depósito a plazo fijo constituido con el 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 junio de 2021

(Cifras en balboas)

7. Relaciones y Transacciones con Partes Relacionadas

Las transacciones con otras compañías relacionadas se detallan a continuación:

	2021	2020
<i>Saldos:</i>		
Cuentas por cobrar	<u>2,822,376</u>	<u>3,415,186</u>
Cuentas por pagar	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Transacciones:</i>		
Ingreso por alquileres	<u>6,311,752</u>	<u>7,048,127</u>
Gastos por servicios administrativos.	<u>58,475</u>	<u>16,283</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:

	2021	2020
Saldo al inicio del año	244,573,491	248,245,790
Adquisiciones	-	-
Cambio en valor razonable	<u>-</u>	<u>(3,672,299)</u>
Saldo al final de año	<u>244,573,491</u>	<u>244,573,491</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 interino. 

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de junio de 2021

(Cifras en balboas)

8. Propiedades de Inversión (Continuación)

Las propiedades de inversión se encuentran registradas a valor razonable y se incluyen dentro del Nivel 3 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/.382 por mts² y B/.5,620 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 interino.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de junio de 2021

(Cifras en balboas)

8. Propiedades de Inversión (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 junio de 2021, ascendió a B/.166,668 (2020: B/.164,169).

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 futuros por arrendamiento de las propiedades de inversión se detallan como sigue:

	2021	2020
Hasta 1 año	14,317,980	14,317,980
De 1 a 2 años	13,597,682	13,597,682
De 2 a 3 años	12,326,425	12,326,425
De 3 a 4 años	11,905,888	11,905,888
De 4 a 5 años	9,535,452	9,535,452
Más de 5 años	<u>8,526,447</u>	<u>8,526,447</u>
	<u>70,209,874</u>	<u>70,209,874</u>

GH

a

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de junio de 2021

(Cifras en balboas)

9. Cuentas por Cobrar - Otras

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

	2021	2020
Clientes	48,861	35,053
Administración Zona Libre de Colón	-	-
Otras	<u>64,427</u>	<u>64,427</u>
	<u>113,288</u>	<u>99,480</u>

10. Bonos por Pagar

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

	2021	2020
<u><i>Los Castillos Real Estate, Inc.</i></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.	<u>4,087,130</u>	<u>5,420,482</u>
Pasan...	<u>4,782,621</u>	<u>5,420,482</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de junio de 2021

(Cifras en balboas)

10. Bonos por Pagar (Continuación)

	2021	2020
Vienen...	4,087,130	5,420,482
<i>Emisión Pública de Bonos Corporativos (continuación)</i>		
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.	4,785,032	5.285.047
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.	<u>6,365,584</u>	<u>6.900.796</u>
Pasan...	<u>15,237,746</u>	<u>17,606,325</u>

GH

a)

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de junio de 2021

(Cifras en balboas)

10. Bonos por Pagar (Continuación)

	2021	2020
Vienen...	15,237,746	17,606,325
<i>Emisión Pública de Bonos Corporativos (continuación)</i>		
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.	8,031,000	8,031,000
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.	<u>11,550,180</u>	<u>12,008,897</u>
Pasan...	<u>34,818,926</u>	<u>37,646,222</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de junio de 2021

(Cifras en balboas)

10. Bonos por Pagar (Continuación)

	2021	2020
Vienen...	34,818,926	37,646,222
<i>Emisión Pública de Bonos Corporativos (continuación)</i>		
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.	4,964,954	5,132,380
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.	<u>9,849,365</u>	<u>10,144,741</u>
Pasan...	<u>49,633,245</u>	<u>52,923,343</u>

SH
e

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de junio de 2021

(Cifras en balboas)

10. Bonos por Pagar (Continuación)

	2021	2020
Vienen...	49,633,245	52,923,343
<i>Emisión Pública de Bonos Corporativos (continuación)</i>		
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.	12,764,371	13,099,220
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>4,832,304</u>	<u>4,937,115</u>
	67,229,920	70,959,678
Más: Intereses por pagar	678,172	434,417
Menos: Gastos de Emisión por Amortizar	(902,569)	(987,174)
Menos: Porción circulante	<u>(7,133,224)</u>	<u>(5,845,298)</u>
Bonos por pagar a largo plazo	<u>59,872,299</u>	<u>64,561,623</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de junio de 2021

(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 2021

(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 ocho (8) al quince (15), 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 2021

(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 2021

(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 2021

(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 2020 es de B/.48,846,022 (B/.53,125,139) y el de los bonos subordinados al 31 de diciembre de 2020 es de B/.2,025,280 (B/.1,848,585.88). 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 3 de la jerarquía del valor razonable.

Depósitos en Fideicomiso

Los depósitos en fideicomiso están compuestos por:

	2021	2020
Global Financial Funds Corp.	1,147,216	1,001,397
BG Trust, Inc.	<u>4,142,063</u>	<u>3,180,543</u>
	<u>5,289,279</u>	<u>4,181,940</u>

11. Capital Social

El capital social está conformado de la siguiente forma:

	2021	2020
Los Castillos Real Estate, Inc.		
Autorizadas, emitidas y pagadas: 50,000 acciones comunes Clase A, con un valor nominal de B/.1.00 c/u	50,000	10,000
Autorizadas, emitidas y pagadas: 1,800,840 acciones comunes Clase B, con un valor nominal de B/.0.01 c/u	18,008	-
Capital adicional pagado	<u>3,318,992</u>	<u>3,235,000</u>
	<u>3,387,000</u>	<u>3,245,000</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de junio de 2021

(Cifras en balboas)

11. Capital Social (Continuación)

La utilidad neta por acción básica se detalla a continuación:

	2021	2020
Utilidad neta por acción básica		
Utilidad neta del año	3,675,872	4,566,786
Número promedio de acciones comunes emitidas y en circulación	<u>1,800,840</u>	<u>1,000</u>
Utilidad neta por acción básica	<u>2.04</u>	<u>4.567</u>

El Grupo 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 de 2034	14,220.34	136,515
France Field Properties, S. A.	940	junio de 2028	5,397.50	51,816
Zona Libre Properties, S. A.	939	junio de 2028	3,659.17	<u>35,128</u>
				<u>223,459</u>

SH

a

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de junio de 2021

(Cifras en balboas)

12. Activo por Derecho de Uso (Continuación)

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

	2021	2020
Estado consolidado de situación financiera		
Activos por derecho de uso		
Costo	1,996,809	2,118,529
Amortización acumulada	<u>-</u>	<u>(121,720)</u>
	<u>1,996,809</u>	<u>1,996,809</u>
Obligación por arrendamiento		
Circulante	105,742	105,742
No circulante	<u>2,350,134</u>	<u>2,350,134</u>
	<u>2,455,876</u>	<u>2,455,876</u>
Estado consolidado de resultado integral		
Amortización de activos por derecho de uso	<u>-</u>	<u>-</u>
Costos financieros	<u>-</u>	<u>-</u>

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

	2021	2020
Saldo neto al inicio del año	1,996,809	2,118,529
Adopción de la NIIF16 (1 de enero de 2019)	-	-
Amortización del año	<u>-</u>	<u>(121,720)</u>
Saldo al final de año	<u>1,996,809</u>	<u>1,996,809</u>

SH

e)

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de junio de 2021

(Cifras en balboas)

13. Costos Financieros

Los costos financieros se detallan a continuación:

	2021	2020
Gasto de intereses sobre bonos	1,760,112	1,984,256
Gastos de intereses sobre arrendamientos (Nota 12)	-	-
Gasto de intereses sobre préstamos	-	-
Amortización de costos diferidos por emisión de deuda	84,605	84,683
Servicios bancarios	<u>368</u>	<u>220</u>
	<u>1,845,085</u>	<u>2,069,159</u>

14. Impuesto sobre la Renta

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 No.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 No.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 b) 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.

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.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de junio de 2021

(Cifras en balboas)

14. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

El impuesto sobre la renta está compuesto por:

	2021	2020
Impuesto sobre la renta corriente	-	-
Impuesto sobre la renta diferido	<u>407,619</u>	<u>-</u>
	<u>407,619</u>	<u>-</u>

El movimiento del impuesto diferido pasivo se presenta a continuación:

	2021	2020
Saldo al inicio del año	1,897,004	17,918,220
Valor razonable de propiedades de inversión	-	-
Depreciación fiscal de propiedades de inversión	-	-
Reversión de impuesto sobre la renta diferido	-	(17,918,220)
Impuesto de dividendos diferido	<u>407,619</u>	<u>1,897,004</u>
	<u>2,304,623</u>	<u>1,897,004</u>

La composición del impuesto diferido pasivo se presenta a continuación:

	2021	2019
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	-	13,956,892
Reversión de impuesto sobre la renta diferido	-	(13,956,892)
Depreciación acumulada fiscal de propiedades de inversión	-	3,961,328
Reversión de impuesto sobre la renta diferido	-	(3,961,328)
Impuesto de dividendos diferido	<u>2,304,623</u>	<u>1,897,004</u>
Saldo al final del año	<u>2,304,623</u>	<u>1,897,004</u>

Durante el período terminado el 31 de diciembre de 2020, el Grupo se registró como una Sociedad de Inversión Inmobiliaria Cerrada, obteniendo el beneficio de no pago de impuesto sobre la renta y del impuesto sobre la ganancia que se genere en la compraventa de bienes inmuebles. Debido al beneficio que otorga esta ley, se procedió a revertir el impuesto sobre la renta diferido originado por dichos conceptos.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de junio de 2021

(Cifras en balboas)

14. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

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

	2020	2020
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	4,083,491	4,566,786
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-
Depreciación fiscal de las propiedades	(1,268,216)	(1,272,391)
Pérdida de subsidiarias	1,960	-
Utilidades no gravables por estatus de Sociedad de Inversión Inmobiliaria	<u>(2,817,235)</u>	<u>(3,294,395)</u>
Utilidad gravable según método tradicional	-	-
Impuesto sobre la renta corriente (25%)	-	-
Impuesto sobre la renta diferido	<u>407,619</u>	<u>-</u>
Gasto de impuesto sobre la renta	<u><u>407,619</u></u>	<u><u>-</u></u>

15. 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 junio de 2021

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/. 244,573,491	B/. -	B/. 244,573,491	B/. -	B/. 20,157,504	B/. -	B/. 5,798,661	B/. 9,747,364	B/. 9,129,658	B/. 5,634,748	B/. 2,062,921	B/. 2,549,020	B/. 5,362,363	B/. 8,483,917	B/. 19,360,555
Activos por derecho de uso	1,996,809	-	1,996,809	-	-	-	-	1,473,560	-	-	311,840	211,409	-	-	-
Inversiones en subsidiarias	-	(3,305,000)	3,305,000	3,305,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar subsidiarias	-	(68,745,933)	68,745,933	66,242,544	1,074,918	24,747	712,230	628,100	-	63,394	-	-	-	-	-
Adelanto a compra de activo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros activos	38,941	-	38,941	-	-	-	-	10,705	-	-	16,224	12,012	-	-	-
Activos circulantes															
Efectivo	132,237	-	132,237	132,237	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósito a Plazo Fijo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósitos en fideicomiso	5,289,280	-	5,289,280	5,289,280	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - otras	113,288	-	113,288	-	48,861	64,427	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	2,822,376	-	2,822,376	-	114,275	-	56,391	98,639	65,823	-	-	4,478	63,858	68,771	91,565
Gastos e impuestos pagados por anticipado	438,930	(902,569)	1,341,499	0	44,300	28,151	16,289	74,740	12,221	3,481	12,971	15,813	18,980	19,678	29,386
	8,796,110	(902,569)	9,698,679	5,421,517	207,437	92,578	72,681	173,378	78,044	3,481	12,971	20,291	82,838	88,449	120,951
Total de activos	B/. 255,405,351	B/. (72,953,502)	B/. 328,358,853	B/. 74,969,061	B/. 21,439,859	B/. 117,325	B/. 6,583,572	B/. 12,033,107	B/. 9,207,703	B/. 5,701,622	B/. 2,403,956	B/. 2,792,733	B/. 5,445,200	B/. 8,572,365	B/. 19,481,506
Patrimonio de los Accionistas y Pasivos															
Patrimonio															
Capital social	B/. 3,387,000	B/. (3,305,000)	B/. 6,692,000	B/. 3,387,000	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	180,851,776	-	180,851,776	1,007,098	18,852,114	125,127	6,494,259	9,780,311	8,993,769	5,628,238	1,691,364	2,080,443	4,302,476	6,361,548	17,777,195
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	183,290,947	(3,305,000)	186,595,947	4,394,098	21,286,855	120,090	6,438,519	10,232,912	8,991,072	5,609,757	1,683,153	2,067,985	4,266,982	6,334,595	17,741,833
Pasivos															
Pasivos largo plazo															
Bonos por pagar a largo plazo, excluyendo porción circulante	59,872,299	(733,202)	60,605,502	60,605,502	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Obligación por arrendamiento	2,350,134	-	2,350,134	-	-	-	-	1,633,052	-	-	427,374	289,708	-	-	-
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	-	(68,745,933)	68,745,933	2,504,823	-	-	-	-	66,640	-	218,922	371,194	1,071,452	2,139,297	1,612,877
Impuesto sobre dividendos diferido	2,304,622	-	2,304,622	-	125,988	(2,765)	143,995	110,035	148,744	71,162	43,057	42,528	105,559	97,167	125,034
	64,527,056	(69,479,135)	134,006,191	63,110,324	125,988	(2,765)	143,995	1,743,087	215,384	71,162	689,353	703,429	1,177,011	2,236,464	1,737,911
Pasivos circulantes															
Préstamos bancarios por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Porción circulante de bonos por pagar	6,455,051	(169,367)	6,624,418	6,624,418	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intereses sobre bonos por pagar	678,173	-	678,173	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Porción circulante de obligación por arrendamiento	105,742	-	105,742	-	-	-	-	55,203	-	-	30,118	20,420	-	-	-
Cuentas por pagar - otras	181,942	-	181,942	162,047	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Adelantos recibidos de clientes	43,975	-	43,975	-	23,975	-	-	-	-	20,000	-	-	-	-	-
Gastos e impuestos acumulados por pagar	122,465	-	122,465	-	3,041	-	1,058	1,904	1,247	703	1,331	899	1,208	1,306	1,762
Total de pasivos circulantes	7,587,348	(169,367)	7,756,715	7,464,638	27,016	-	1,058	57,107	1,247	20,703	31,450	21,319	1,208	1,306	1,762
Total de pasivos	72,114,404	(69,648,502)	141,762,906	70,574,963	153,004	-	145,052	1,800,195	216,631	91,865	720,803	724,748	1,178,218	2,237,770	1,739,673
Total de patrimonio de los accionistas y pasivos	B/. 255,405,351	B/. (72,953,502)	B/. 328,358,853	B/. 74,969,061	B/. 21,439,859	B/. 117,325	B/. 6,583,572	B/. 12,033,107	B/. 9,207,703	B/. 5,701,622	B/. 2,403,956	B/. 2,792,733	B/. 5,445,200	B/. 8,572,365	B/. 19,481,506

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
Consolidación del Estado de Situación Financiera
30 de junio de 2021

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.	Chilbre 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/. 12,734,190	B/. 10,541,564	B/. 11,970,679	B/. 5,441,567	B/. 28,722,966	B/. 7,582,589	B/. 251,308	B/. 10,682,551	B/. 8,574,163	B/. 9,077,426	B/. 8,853,578	B/. 10,393,612	B/. 9,165,437	B/. 5,759,823	B/. 8,664,182	B/. 7,871,145
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	114,162	90,189	92,154	64,546	344,292	75,845	6,900	196,692	166,992	159,597	188,592	173,292	172,692	112,992	139,992	159,642
Gastos e impuestos pagados por anticipado	76,225	55,607	58,032	36,933	156,027	49,733	3,384	60,768	47,723	61,008	79,898	74,831	99,750	52,377	66,759	86,433
	<u>190,387</u>	<u>145,796</u>	<u>150,186</u>	<u>101,479</u>	<u>500,320</u>	<u>125,578</u>	<u>10,284</u>	<u>257,460</u>	<u>214,715</u>	<u>220,605</u>	<u>268,491</u>	<u>248,124</u>	<u>272,443</u>	<u>165,369</u>	<u>206,752</u>	<u>246,076</u>
Total de activos	<u>B/. 12,924,577</u>	<u>B/. 10,687,360</u>	<u>B/. 12,120,865</u>	<u>B/. 5,543,046</u>	<u>B/. 29,223,285</u>	<u>B/. 7,708,166</u>	<u>B/. 261,592</u>	<u>B/. 10,940,012</u>	<u>B/. 8,788,878</u>	<u>B/. 9,298,032</u>	<u>B/. 9,122,068</u>	<u>B/. 10,641,736</u>	<u>B/. 9,437,880</u>	<u>B/. 5,925,192</u>	<u>B/. 8,870,934</u>	<u>B/. 8,117,221</u>
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	10,651,272	8,932,057	9,519,017	4,319,768	20,791,239	4,988,925	106,917	7,217,650	5,836,679	4,682,582	4,645,908	5,830,651	2,595,195	2,565,450	3,911,523	1,163,001
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	<u>10,593,928</u>	<u>8,885,944</u>	<u>9,492,012</u>	<u>4,289,295</u>	<u>20,694,057</u>	<u>4,966,558</u>	<u>116,129</u>	<u>7,183,948</u>	<u>5,810,677</u>	<u>4,680,853</u>	<u>4,634,845</u>	<u>5,823,549</u>	<u>2,601,658</u>	<u>2,568,878</u>	<u>3,914,117</u>	<u>1,171,647</u>
Pasivos																
Pasivos largo plazo																
Bonos por pagar a largo plazo, excluyendo porción circulante	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Obligación por arrendamiento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	2,179,252	1,672,050	2,531,700	1,161,550	8,242,647	2,660,059	144,609	3,575,611	2,882,102	4,571,582	4,416,146	4,757,627	6,806,767	3,322,982	4,919,993	6,916,051
Impuesto sobre dividendos diferido	149,797	127,986	95,742	91,231	256,221	79,448	855	105,011	94,577	42,499	69,626	58,977	27,877	30,650	35,555	28,069
	<u>2,329,049</u>	<u>1,800,036</u>	<u>2,627,442</u>	<u>1,252,781</u>	<u>8,498,868</u>	<u>2,739,507</u>	<u>145,464</u>	<u>3,680,622</u>	<u>2,976,678</u>	<u>4,614,081</u>	<u>4,485,772</u>	<u>4,816,604</u>	<u>6,834,644</u>	<u>3,353,633</u>	<u>4,955,548</u>	<u>6,944,120</u>
Pasivos circulantes																
Préstamos bancarios por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Porción circulante de bonos por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intereses sobre 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	1,600	1,380	1,411	970	10,465	2,101	-	75,442	1,523	3,097	1,451	1,583	1,578	2,681	1,268	1,454
Total de pasivos circulantes	<u>1,600</u>	<u>1,380</u>	<u>1,411</u>	<u>970</u>	<u>30,361</u>	<u>2,101</u>	<u>-</u>	<u>75,442</u>	<u>1,523</u>	<u>3,097</u>	<u>1,451</u>	<u>1,583</u>	<u>1,578</u>	<u>2,681</u>	<u>1,268</u>	<u>1,454</u>
Total de pasivos	<u>2,330,649</u>	<u>1,801,416</u>	<u>2,628,853</u>	<u>1,253,751</u>	<u>8,529,228</u>	<u>2,741,608</u>	<u>145,464</u>	<u>3,756,063</u>	<u>2,978,202</u>	<u>4,617,178</u>	<u>4,487,224</u>	<u>4,818,187</u>	<u>6,836,222</u>	<u>3,356,314</u>	<u>4,956,817</u>	<u>6,945,574</u>
Total de patrimonio de los accionistas y pasivos	<u>B/. 12,924,577</u>	<u>B/. 10,687,360</u>	<u>B/. 12,120,865</u>	<u>B/. 5,543,046</u>	<u>B/. 29,223,285</u>	<u>B/. 7,708,166</u>	<u>B/. 261,592</u>	<u>B/. 10,940,012</u>	<u>B/. 8,788,878</u>	<u>B/. 9,298,032</u>	<u>B/. 9,122,068</u>	<u>B/. 10,641,736</u>	<u>B/. 9,437,880</u>	<u>B/. 5,925,192</u>	<u>B/. 8,870,934</u>	<u>B/. 8,117,221</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
Consolidación del Estado de Resultados Integral
Por el período de seis meses terminados el 30 de junio de 2021

12. Información Financiera Consolidada (Continuación)

La consolidación del estado de resultados se detalla a continuación:

	Consolidado	Ajustes y Eliminaciones	Total	Los Castillos Real State Inc.	Corporación Los Castillos, S. A.	Los Pueblos Properties, S. A.	Los Andes Properties S. A.	Inversiones Europanamericana, S. A.	Chiriquí Properties, S. A.	Veraguas Properties, S. A.	France Field Properties, S. A.	Zona Libre Properties, S. A.	Doce de Octubre Properties, S. A.	Villa Lucre Properties, S. A.	San Antonio Properties, S. A.
Ingresos															
Alquileres	B/. 6,564,573	B/. -	B/. 6,564,573	B/. -	B/. 462,929	B/. -	B/. 191,243	B/. 335,011	B/. 223,341	B/. 132,300	B/. 120,000	B/. 94,347	B/. 216,678	B/. 233,400	B/. 310,921
Gastos Generales y Administrativos															
Gastos de alquiler	111,730	-	111,730	-	-	-	-	68,258	-	-	25,908	17,564	-	-	-
Amortización de activos por derecho de uso	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Honorarios profesionales	214,228	-	214,228	-	8,996	-	8,277	8,277	8,277	8,277	8,277	8,277	8,277	8,277	8,277
Impuestos	166,668	-	166,668	-	29,002	-	753	-	4,776	129	4,663	5,900	14,127	12,493	1,762
Amortización	-	(84,605)	84,605	-	905	-	238	438	314	162	139	171	398	392	518
Seguros	122,077	-	122,077	-	6,487	-	2,565	19,630	2,314	1,648	3,733	5,135	1,553	2,691	14,891
Otros gastos	29,022	-	29,022	57	1,862	-	-	8,676	-	-	4,441	3,486	-	-	-
Total de gastos generales y administrativos	643,725	(84,605)	728,330	57	47,252	-	11,834	105,279	15,682	10,217	47,162	40,534	24,355	23,854	25,448
Utilidad (pérdida) en operaciones	5,920,848	84,605	5,836,243	(57)	415,677	-	179,408	229,731	207,659	122,084	72,838	53,813	192,323	209,545	285,473
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Ingresos	7,727	-	7,727	7,727	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costos financieros arrendamientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costos financieros, neto	1,845,085	84,605	1,760,480	368	58,055	-	15,599	30,315	22,460	12,674	11,087	13,613	28,619	32,916	37,268
Utilidad antes de impuestos	4,083,490	-	4,083,490	7,303	357,621	-	163,809	199,416	185,199	109,409	61,751	40,199	163,704	176,630	248,205
Impuesto de dividendos diferido	(407,619)	-	(407,619)	-	(35,762)	-	(16,381)	(19,942)	(18,520)	(10,941)	(6,175)	(4,020)	(16,370)	(17,663)	(24,820)
Impuesto sobre la renta causado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total impuestos	(407,619)	-	(407,619)	-	(35,762)	-	(16,381)	(19,942)	(18,520)	(10,941)	(6,175)	(4,020)	(16,370)	(17,663)	(24,820)
Utilidad (pérdida) neta	B/. 3,675,872	B/. -	B/. 3,675,872	B/. 7,303	B/. 321,859	B/. -	B/. 147,428	B/. 179,474	B/. 166,679	B/. 98,468	B/. 55,576	B/. 36,179	B/. 147,334	B/. 158,967	B/. 223,384

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

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/. 309,347	B/. 244,272	B/. 249,582	B/. 174,672	B/. 684,359	B/. 205,338	B/. 11,065	B/. 316,550	B/. 268,666	B/. 256,592	B/. 303,466	B/. 278,812	B/. 277,894	B/. 181,712	B/. 225,235	B/. 256,844
Gastos Generales y Administrativos																
Gastos de alquiler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortización de activos por derecho de uso	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Honorarios profesionales	8,438	8,438	8,438	8,438	7,957	8,438	8,219	9,581	7,883	7,883	7,606	7,883	7,883	7,883	7,883	7,883
Impuestos	20,750	18,540	1,845	4,144	5,174	5,705	429	6,235	2,168	2,400	6,027	5,541	4,122	756	1,038	8,187
Amortización	4,371	3,307	3,567	2,870	3,307	3,329	233	7,079	5,871	7,495	6,306	5,697	6,034	3,204	4,060	4,479
Seguros	2,581	2,900	8,256	1,706	12,496	2,730	335	3,990	2,670	3,447	3,045	4,160	4,040	2,511	3,276	3,286
Otros gastos	1,667	1,667	1,667	1,667	1,947	1,667	-	-	-	-	-	-	73	73	73	-
Total de gastos generales y administrativos	37,807	34,851	23,772	18,826	40,600	21,869	9,216	26,884	18,592	21,226	22,984	23,280	22,153	14,428	16,332	23,837
Utilidad (pérdida) en operaciones	271,541	209,421	225,809	155,846	643,759	183,469	1,848	289,666	250,075	235,366	280,481	255,532	255,741	167,285	208,903	233,008
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Ingresos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costos financieros arrendamientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costos financieros, neto	68,227	50,977	61,734	41,388	216,405	57,601	3,808	115,145	95,453	121,929	134,494	119,269	134,272	71,612	92,499	112,693
Utilidad antes de impuestos	203,313	158,444	164,075	114,458	427,354	125,868	(1,960)	174,521	154,622	113,437	145,987	136,264	121,469	95,673	116,404	120,315
Impuesto de dividendos diferido	(20,331)	(15,844)	(16,408)	(11,446)	(42,735)	(12,587)	196	(17,452)	(15,462)	(11,344)	(14,599)	(13,626)	(12,147)	(9,567)	(11,640)	(12,031)
Impuesto sobre la renta causado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total impuestos	(20,331)	(15,844)	(16,408)	(11,446)	(42,735)	(12,587)	196	(17,452)	(15,462)	(11,344)	(14,599)	(13,626)	(12,147)	(9,567)	(11,640)	(12,031)
Utilidad (pérdida) neta	B/. 182,982	B/. 142,600	B/. 147,668	B/. 103,012	B/. 384,619	B/. 113,281	B/. (1,764)	B/. 157,069	B/. 139,159	B/. 102,093	B/. 131,388	B/. 122,637	B/. 109,322	B/. 86,105	B/. 104,764	B/. 108,283

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
Consolidación del Estado de Cambio en el Patrimonio
Por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

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	152,000	-	152,000	152,000	-	-	-	-	65,000	-	-	-	-	-	-
Capital social al 30 de junio de 2021	<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>10,000</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>
	<u>3,387,000</u>	<u>(3,305,000)</u>	<u>6,692,000</u>	<u>3,387,000</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 2020	177,233,905	-	177,233,905	1,057,795	18,530,255	125,127	6,346,831	9,600,836	8,827,090	5,529,770	1,635,787	2,044,264	4,155,142	6,202,582	17,553,811
Adopción de NIIF 16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendo Pagado	(58,000)	-	(58,000)	(58,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad neta del periodo	<u>3,675,872</u>	<u>7,303</u>	<u>3,675,872</u>	<u>7,303</u>	<u>321,859</u>	<u>-</u>	<u>147,428</u>	<u>179,474</u>	<u>166,679</u>	<u>98,468</u>	<u>55,576</u>	<u>36,179</u>	<u>147,334</u>	<u>158,967</u>	<u>223,384</u>
Utilidades no distribuidas al 30 de junio de 2021	<u>180,851,776</u>	<u>-</u>	<u>180,851,776</u>	<u>1,007,098</u>	<u>18,852,114</u>	<u>125,127</u>	<u>6,494,259</u>	<u>9,780,311</u>	<u>8,993,769</u>	<u>5,628,238</u>	<u>1,691,364</u>	<u>2,080,443</u>	<u>4,302,476</u>	<u>6,361,548</u>	<u>17,777,195</u>
Impuesto complementario al 31 de diciembre de 2020	(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)
Pagos efectuados en el 2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuesto complementario al 30 de junio de 2021	<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>183,290,947</u>	<u>(3,305,000)</u>	<u>186,595,947</u>	<u>4,394,098</u>	<u>21,286,855</u>	<u>120,090</u>	<u>6,438,519</u>	<u>10,232,912</u>	<u>8,991,072</u>	<u>5,609,757</u>	<u>1,683,153</u>	<u>2,067,985</u>	<u>4,266,982</u>	<u>6,334,595</u>	<u>17,741,833</u>

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

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 junio de 2021	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 2020	10,468,290	8,789,458	9,371,350	4,216,755	20,406,620	4,875,644	108,680	7,060,581	5,697,519	4,580,489	4,514,519	5,708,014	2,485,873	2,479,345	3,806,760	1,054,717
Adopción de NIIF 16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendo Pagado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad neta del periodo	182,982	142,600	147,668	103,012	384,619	113,281	(1,764)	157,069	139,159	102,093	131,388	122,637	109,322	86,105	104,764	108,283
Utilidades no distribuidas al 30 de junio de 2021	10,651,272	8,932,057	9,519,017	4,319,768	20,791,239	4,988,925	106,917	7,217,650	5,836,679	4,682,582	4,645,908	5,830,651	2,595,195	2,565,450	3,911,523	1,163,001
Impuesto complementario al 31 de diciembre 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)
Pagos efectuados en el 2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuesto complementario al 30 de junio de 2021	(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/.
	10,593,928	8,885,944	9,492,012	4,289,295	20,694,057	4,966,558	116,129	7,183,948	5,810,677	4,680,853	4,634,845	5,823,549	2,601,658	2,568,878	3,914,117	1,171,647