

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

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

Trimestre terminado al 30 de septiembre de 2021

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

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

VALORES QUE HA REGISTRADO: Bonos Corporativos (Resolución No. CNV-353-2008 de 7 de noviembre de 2008, modificada por las Resoluciones No. CNV-109-2009 de 21 de abril de 2009, No. SMV-222-2016 del 12 de abril de 2016 y No. SMV-380-2020 del 27 de agosto de 2020, Resolución No. CNV-429-2011 de 13 de diciembre 2011, modificada por la Resolución No. SMV-365-2020 del 17 de agosto de 2020, y Resolución No. SMV-585-2014 de 25 de noviembre 2014, modificada por las Resoluciones No. SMV-223-2016 del 12 de abril de 2016, No. SMV-619-2017 del 8 de noviembre de 2017, y No. SMV-379-2020 del 27 de agosto de 2020).

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

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

NOMBRE DE LA PERSONA DE CONTACTO DEL EMISOR: Iván Cohen Solís, o Eric Talgan Cohen Solís, o Carlos A. Marotta, o Juan Pablo Durán.

DIRECCION DE CORREO DE LA PERSONA DE CONTACTO DEL EMISOR: [icohen@doitcenter.com.pa](mailto:icohen@doitcenter.com.pa) o [ecohens@doitcenter.com.pa](mailto:ecohens@doitcenter.com.pa) o [cmarotta@doitcenter.com.pa](mailto:cmarotta@doitcenter.com.pa) o [jpguran@doitcenter.com.pa](mailto:jpguran@doitcenter.com.pa)

2

## I PARTE

## I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

## A. Liquidez

Miles de US\$	30/09/21	30/06/21
Efectivo	4,718.9	5,421.5
Capital de Trabajo	(33.4)	1,208.8
<b>Razón Corriente</b>	<b>1.00</b>	<b>1.16</b>

En el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2021, la liquidez de **Los Castillos Real Estate, Inc. y subsidiarias** se redujo, principalmente a un aumento en sus pasivos corrientes producto de los intereses subordinados por pagar y una reducción del efectivo a raíz del pago extraordinario hecho en julio de 2021 a la emisión de bonos corporativos de hasta US\$25.0 millones emitida en noviembre de 2008.

## B. Recursos de Capital

Miles de US\$	30/09/21	30/06/21
Deuda Bancaria o Bonos por Pagar	64,145.0	67,005.5
Patrimonio	185,391.7	183,290.9
Total de Recursos de Capital	249,536.7	250,296.5
<b>Apalancamiento (Pasivos / Patrimonio)</b>	<b>0.35</b>	<b>0.37</b>

En el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2021, el patrimonio de **Los Castillos Real Estate, Inc.** aumento producto de la utilidad neta del período. El nivel de apalancamiento continúa disminuyendo, debido a la reducción del saldo de los bonos por pagar, producto de las amortizaciones mensuales y pago extraordinario al capital.

e)

**C. Resultados de las Operaciones**

Miles de US\$	30/09/21	30/06/21
Total de Ingresos por Alquiler	3,334.1	3,382.5
Gastos Generales y Administrativos	309.1	337.7
Costos Financieros	970.5	1,003.5
Cambio Valor Propiedad de Inversión	0.0	0.0
Utilidad en Operaciones	3,024.9	3,044.8
Utilidad Neta	1,926.8	1,841.5
Area Arrendada Aproximada	129,400	129,400
Porcentaje de Ocupación	100%	100%
Arrendamiento Promedio por Metro Cuadrado	25.77	26.14

En el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2021, **Los Castillos Real Estate, Inc.** tuvo un pequeño repunte en su utilidad neta, principalmente a que sus ingresos por alquiler fueron levemente superiores que el trimestre anterior, producto del esquema de alquiler variable que se mantiene actualmente con su principal arrendatario, conjugado con una leve disminución en los gastos generales y de financiamiento. Se mantiene un cien por ciento (100%) de ocupación.

**D. Perspectivas**

Aunque **Los Castillos Real Estate, Inc. y subsidiarias** mantienen contratos de arrendamiento a cinco (5) y diez (10) años renovables automáticamente por períodos de cinco (5) años adicionales, con aumentos anuales pactados, sus perspectivas de crecimiento dependerán del desempeño económico de Panamá y sobretodo del mercado de arrendamiento de locales comerciales a grandes empresas nacionales e internacionales.

## II. HECHOS O CAMBIOS DE IMPORTANCIA

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

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

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

El 8 de marzo de 2021, Los Castillos Real Estate, Inc., emitió el Suplemento No. 1 al Prospecto Informativo correspondiente a la Oferta Pública de Acciones Comunes Clase "B".

Mediante Resolución SMV No. 111-20 del 16 de marzo de 2020, la Superintendencia del Mercado de Valores autorizó el registro de la Oferta Pública de Acciones Comunes

e)

Clase “B” a ser emitidos por Los Castillos Real Estate, Inc. de hasta Diez Millones (10,000,000) de Acciones Comunes Clase “B”. Los detalles de la Oferta Pública fueron los siguientes:

Clase: B

Cantidad de Acciones: 200,000

Monto por Acción: \$100.00

Fecha de Oferta: 11 de marzo de 2021

Fecha de Emisión: 15 de marzo de 2021

El 1 de junio de 2021, Los Castillos Real Estate, Inc., notifico su decisión de redimir parcial y anticipadamente **Un Millón Doscientos Mil Dólares (US\$1,200,000)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, de la emisión pública de Bonos Corporativos hasta por **US\$25.0 millones**, registrada por la Comisión Nacional de Valores (ahora Superintendencia del Mercado de Valores), bajo Resolución CNV No. 353-08 de 7 de noviembre de 2008, modificada bajo las Resoluciones CNV No. 109-09 de 21 de abril de 2009, SMV No. 222-16 de 12 de abril de 2016 y SMV No. 380-20 de 27 de agosto de 2020.

La Fecha de Redención Anticipada parcial del capital, a un precio igual al cien por ciento (100%), más los intereses acumulados, se realizó el día 17 de julio de 2021, efectivo el 19 de julio de 2021.

Esta información fue publicada en dos (2) periódicos de la localidad, por dos (2) días consecutivos, los días 7 y 8 de junio de 2021.

El 22 de julio de 2021, Moody’s Local PA Calificadora de Riesgo, S.A. publicó, su decisión de ratificar la categoría **A-.pa**, a las tres (3) emisiones de Bonos Corporativos emitidos por **Los Castillos Real Estate, Inc.**

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

01

**II PARTE  
ESTADOS FINANCIEROS**

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. VER ADJUNTO

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

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

**IV PARTE  
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

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

**V PARTE  
DIVULGACIÓN**

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

**FIRMA(S)**



---

**IVAN COHEN SOLIS**  
Representante Legal

**BGT**BG Trust,  
Inc.

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

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 23,577 de 26 de noviembre de 2008 inscrita en el Registro Público bajo la Ficha 444812, Documento 1586637, (el "Fideicomiso"), por LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC., en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Veinticinco Millones de Dólares (US\$25,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 30 de septiembre de 2021, a saber:

1. El Emisor es LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.
2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución CNV No.353-08 del 07 de Noviembre de 2008, modificada mediante Resolución CNV No.109-09 del 21 de abril de 2009, notificada el 23 de abril de 2009, y Resolución SMV No.222-16 de 12 de abril de 2016 y SMV No.380-20 de 27 de agosto de 2020.
3. El monto total registrado es de hasta VEINTICINCO MILLONES DE DÓLARES (US\$25,000,000.00), emitidos en una sola serie con denominaciones o múltiplos de Mil Dólares (US\$1,000.00).
4. El total de Patrimonio administrado del Fideicomiso de garantía asciende a la suma de US\$26,340,463.38, cubre la Serie A de la Emisión y está conformado por los bienes y/o derechos a favor del fiduciario, indicados a continuación:

a) Fondos depositados en cuentas fiduciarias en Banco General, S.A., desglosadas así:

Tipo de Cuenta	Nombre de la Cuenta	Cantidad	Saldo
Ahorros	Concentración	1	720,820.56
Ahorros	Cuenta de Reserva	1	619,642.82
<b>Total</b>			<b><u>\$1,340,463.38</u></b>

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

Tipo de Bien Cedido	Emisor	Descripción	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	ASSA Compañía de Seguros	03B70819	mar-22

e)

5. El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario deberán tener un valor de mercado que cubra al menos 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 30 de septiembre de 2021 dicha Cobertura de Garantía es de 3,521.99%.
6. Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

Dic-20	Mar-21	Jun-21
1,433.91%	1,625.15%	1,901.70%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 19 de octubre de 2021.

BG Trust, Inc. a título fiduciario

  
Junnuala Williams  
Firma Autorizada

  
Gabriela Zamora  
Firma Autorizada

01

ANEXO A  
 BG TRUST, INC. FID (0047-GTIA-08)  
 LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.  
 AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021

NO. DE FINCA	CANTIDAD	VALOR DE MERCADO	AVALUADORA	FECHA DE AVALÚO
35029 a la 35034	6	\$19,500,000.00	AIR Avalúos	30-nov-20
57048,57051 y 57053 al 57063	13	\$6,250,000.00	AIR Avalúos	30-nov-20
11,392	1	\$1,550,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	26-nov-20
22995	1	\$7,750,000.00	AIR Avalúos	30-nov-20
28284	1	\$4,750,000.00	AIR Avalúos	30-nov-20
71356	1	\$4,550,000.00	AIR Avalúos	30-nov-20
71609	1	\$7,675,000.00	AIR Avalúos	30-nov-20
90974	1	\$7,000,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	25-nov-20
11571	1	\$1,700,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	26-nov-20
90972 y 90973	2	\$17,000,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	23-nov-20

**\$77,725,000.00**

a)

**ANEXO B**  
**BG TRUST, INC. FID (0047-GTIA-08)**  
**LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.**  
**DETALLE DE CANONES**

**AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021**

No.	Propietario	Detalle de Fincas	Ubicación	Vencimiento del Contrato
1	Corporación Los Castillos, S.A.	35029 a 35034	P.H. Centro Comercial Do It Center Boulevard El Dorado, Corregimiento de Bethania.	01-may-27
				08-ene-28
				01-may-26
2	Los Andes Properties, S.A.	57048,57051 y 57053 al 57063	Modulo A del P.H. Centro Comercial Los Andes, Avenida Transistmica, Corregimiento Belisario Porras	01-oct-27
3	Inversiones Europanamericanas, S.A.	22995	Manzana No.48 del area comercial de France Field, Galera Zona Libre de Colón	01-ene-27
4	Chiriqui Properties, S.A.	71609	P.H. Centro Comercial Plaza Terronal, intersección de la Vía Interamericana y Calle Francisco Clark, David, Provincia de Chiriquí	01-oct-27
5	Veraguas Properties, S.A.	71356	P.H. Plaza Banconal Santiago Carretera Interamericana, Provincia de Veraguas	01-may-22
6	France Field Properties, S.A.	11392	Calle 6ta y Avenida 4ta. del area Comercial de France Field, Zona Libre de Colón	01-jun-28
7	Zona Libre Properties, S.A.	11571	Galera Zona Libre de Colón	01-ene-27
8	Villa Lucre Properties, S.A.	90974	P.H. Centro Comercial Plaza Villa Lucre	01-jul-29
9	Doce de Octubre Properties, S.A.	28284	Centro Comercial Plaza de la Hispanidad Avenida 12 de Octubre, Corregimiento de Pueblo Nuevo	01-jul-28
10	San Antonio Properties, S.A.	90972 y 90973	Centro Comercial Los Pueblos Albrook	01-dic-29

a

Panamá, 12 de Octubre de 2021

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

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

Estimados señores:

Por este medio **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por **LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.**, para garantizar las Series A y B de la emisión pública de Bonos Corporativos con un valor nominal de hasta **US\$23,000,000.00** emitidos en forma nominativa, registrada y sin cupones, autorizada mediante la Resolución de registro y autorización para oferta pública CNV No. 429-11 de 13 de diciembre de 2011, certifica al 30 de Septiembre de 2021, la siguiente información a saber:

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

Tipo de Garantía	No. Operación	Cantidad	Saldo / Valor de Mercado	Avaluadora	Fecha del Avaluio
Cuenta de Ahorros	50-333-00516-2		641,526.00		
Cuenta de Ahorros	50-333-00515-6		5,716.50		
Plazo Fijo	50401906983		591,788.17		
Int. por Cobrar	50401906983		133.76		
Hipotecas	Finca 324955	1	9,000,000.00	A.I.R Avalúos	30-nov-20
Hipotecas	Fincas 41054, 41055, 41056, 41057, 41058, 41059 41060, 41061, 41062, 41063, 41064, 41065 41066, 41067, 41068, 41069, 41070	42	10,000,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	27-nov-20
Hipotecas	Finca 44243	1	4,800,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	30-nov-20
Hipotecas	Finca 33387-8714	1	15,000,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	03-dic-20
Hipotecas	Finca 374125-8718	1	7,350,000.00	A.I.R Avalúos	30-nov-20
Hipotecas	Finca 382971-8001	1	9,750,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	30-nov-20
<b>Total</b>			<b>57,139,164.43</b>		

II. Bienes Cedidos:

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

Propietario	Detalle de Fincas	Ubicación	Fecha de Vencimiento
Altos de Panamá Properties, S.A.	324955	Local 8, P.H. Centennial Mall	31/03/2021
Juan Díaz Properties, S.A.	41054 -41095	Edif. 36, P.H. C.C. Los Pueblos, Juan Díaz	31/03/2021
Herrera Properties, S.A.	44243	Ave. Carmelo Spadafora, Chitre	18/11/2021
Mañanitas Properties, S.A.	374125	P.H. C.C. 24 de Diciembre, Local 3, Tocumen	01/12/2022
Chilibre Properties, S.A.	15737, 33311, 33312, 33317, 33318, 33323, 33324, 33330, 33333, 33339, 33345, 33351, 33357, 33363, 33369, 33375, 33381. Actualmente Finca No. 33387, ya que las fincas antes mencionadas se incorporaron en una sola, según EP No. 21291 del 14 de agosto del 2012.	Carretera Transistmica, Sector San de Vicente, Corregimiento de Chilibre	01/09/2021
West Mall Properties, S.A.	382971	Local PB-7 del P.H. Westland Mall Los Pueblos, Vista Alegre, Arraiján	30/11/2022

**Nota:** se acogen al Decreto Ejecutivo No. 145 de 1 de mayo de 2020, en su artículo 4 sobre la renovación de los contratos de arrendamiento. El referido artículo establece que “en el caso de los contratos de arrendamiento que terminen durante el periodo en que se encuentren suspendidas las medidas de lanzamiento y desalojo; los mismos se extenderán, manteniendo las mismas condiciones contractuales, por el período de vigencia de este Decreto Ejecutivo.

Por lo arriba señalado los contratos de Altos de Panamá Properties, S.A. y Juan Díaz Properties, S.A. y Chilibre Properties, S.A. se mantienen vigentes

• **Cesión de pólizas y fianzas**

Tipo de Bien Cedido	Descripción	Emisor / Fiador	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	Póliza No. 03B70819	ASSA Compañía de Seguros, S.A.	16/03/2022
Fianzas Solidarias	Firmada el 29 de noviembre de 2011, a favor de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos.	Altos de Panamá Properties, S.A., Juan Díaz Properties, S.A., Chilibre Properties, S.A., Mañanitas Properties, S.A., West Mall Properties, S.A. y Herrera Properties, S.A.,	N/A

Cesión de pólizas de seguros sobre los bienes inmuebles.

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

Q

K

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

mar-21	jun-21	sep-21
478%	501%	526%

Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente,

**GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**



Yuriko Uno  
Gerente Sr. de Fideicomiso Operaciones



Dayana Vega  
VP de Fideicomisos

2

**BGT**BG Trust,  
Inc.

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

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 14,845 de 18 de noviembre de 2014 inscrita en el Registro Público bajo la entrada 92074340/2014, (el "Fideicomiso"), por LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC., en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Setenta Millones de Dólares (US\$70,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 30 de Septiembre de 2021, a saber:

1. El Emisor es LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.
2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución SMV No.585-14 del 25 de noviembre de 2014, modificada en ciertos términos mediante Resoluciones SMV No.223-16 de 12 de abril de 2016 y SMV No.619-17 del 08 de noviembre de 2017 y SMV No.379-20 de 27 de agosto de 2020.
3. El monto total registrado es de hasta SETENTA MILLONES DE DÓLARES (US\$70,000,000.00), emitidos en hasta nueve (9) series, la Serie A (subordinada) no garantizada por hasta Diez Millones de Dólares (US\$10,000,000.00) y las Series B, C, D, E, F, G, H, e I (Senior) que conjuntamente totalizaran hasta Sesenta Millones de Dólares (US\$60,000,000.00).
4. El total de Patrimonio administrado del Fideicomiso de garantía asciende a la suma de US\$54,323,718.01, cubre las Series B, C, D, E, F, G, H, e I (Senior) de la Emisión y está conformado por los bienes y/o derechos a favor del fiduciario, indicado a continuación:
  - a) Fondos depositados en cuentas fiduciarias en Banco General, S.A., desglosados así:

Tipo de Cuenta	Nombre de Cuenta	Cantidad	Saldo
Ahorros	Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda	1	1,329,131.48
Ahorros	Cuenta de Concentración	1	594,586.53
<b>Total</b>			<b><u>\$1,923,718.01</u></b>

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

Tipo de Bien Cedido	Emisor	Descripción	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	ASSA Compañía de Seguros	03B70819	mar-22

5. El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario deberán tener un valor de mercado que cubra al menos 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 30 de septiembre de 2021 dicha Cobertura de Garantía es de 190.78%.
6. Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

Dic-20	Mar-21	Jun-21
182.11%	184.71%	187.75%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 19 de octubre de 2021.

BG Trust, Inc. a título fiduciario

  
Jannuala Williams  
Firma Autorizada

  
Gabriela Zamora  
Firma Autorizada



**ANEXO A**  
**BG TRUST, INC. FID (0100-GTIA-14)**  
**LOS CASTILLOS REAL ESTATE INC.**  
**AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021**

No. FINCA	CANTIDAD	VALOR DEL MERCADO	AVALUADORA	FECHA DE AVALUO
413566 a 413570	5	\$7,950,000.00	AIR Avalúos	30 Nov.20
446,686	1	\$9,250,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	01 Dic.20
382,984	1	\$235,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	01 Dic.20
473575	1	\$8,000,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	02 Dic.20
30153602	1	\$11,000,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	03 Dic.20
30179053	1	\$7,850,000.00	AIR Avalúos	30 Nov.20
30181703	1	\$10,000,000.00	AIR Avalúos	30 Nov.20
30239289	1	\$5,250,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	01 Dic.20
30224601	1	\$8,000,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	25 Nov.20
30221173	1	\$7,000,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	03 Nov.20
30263430	1	\$8,000,000.00	AIR Avalúos	30 Nov.20
		<b>\$82,535,000.00</b>		

a

**BG TRUST, INC. FID (0100-GTIA-14)**  
**LOS CASTILLOS REAL ESTATE INC.**  
**CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CEDIDOS AL FIDEICOMISO**  
**AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021**

Propietario	Detalle de Fincas	Ubicación	Vencimiento del Contrato
Boulevard Santiago Property	473575	P.H. Boulevard Santiago	16-nov-24
La Doña Properties, S.A.	413566 a 413570	P.H. Centro Comercial La Nueva Doña, Corregimiento de Tocumen	16-jul-24
Chorrera Properties, S.A.	446,686	Local Ancla 1 del P.H. Boulevard Costa Verde Corregimiento Barrio Colón, Distrito de Chorrera	16-abr-24
Vista Alegre Properties, S.A.	382,984	P.H. CC Westland Mall Los Pueblos Corregimiento Vista Alegre, Distrito de Arraiján	01-oct-23
Coronado Property, S.A.	30179053	P.H. Terraza De Coronado, Corregimiento de Nueva Gorgona, Distrito de Chame	01-sep-26
Brisas Property, S.A.	30181703	P.H. Signature Plaza Urbanización Brisas del Golf Corregimiento José Domingo Espinar San Miguelito	01-oct-26
Chilibre Properties, S.A.	30153602	Bodega No.2 del Centro Logistico de Distribucción de Chilibre Carretera Boyd Roosevelt Sector de San Vicente, Corregimiento de Chilibre	01-jul-24
Penonome Property, S.A.	30221173	Local Comercial No. 7, Modulo A, del P.H. Boulevard Penonomé, Corregimiento de Penonomé, Distrito de Penonomé, Provincia de Penonomé	01-dic-27
Aguadulce Property, S.A.	30239289	Local Comercial A2 del P.H. On D Go Aguadulce Centro Comercial, Corregimiento de Pocrí, Distrito de Aguadulce, Provincia de Coclé	01-dic-27
Villa Zaita Property, S.A.	30224601	Local Comercial Ancla No. 2 del P.H. Villa Zaita Mall, Distrito de San Miguelito, Provincia de Panamá	01-dic-27
Sabanitas Property, S.A.	30263430	P.H. Terrazas de Sabanitas, Corregimiento de Sabanitas, Distrito de Colon	02-jul-29

e)

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

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

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Índice para los Estados Financieros Consolidados Interinos 30 de septiembre de 2021

---

	<b>Páginas</b>
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

Q

## **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 septiembre 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 nueve (9) meses terminados en esa fecha y un resumen de las políticas de contabilidad más significativas y otras notas explicativas, de acuerdo a la información de los registros contables de El Grupo.

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

En nuestra opinión, los Estados Financieros Consolidados Interinos (No Auditados) antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias al 30 de septiembre de 2021, y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el periodo de nueve (9) meses terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Panamá, 1 de noviembre 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 septiembre de 2021

(Cifras en balboas)

	2021	2020
<b>Activos</b>		
Activos no circulantes		
Propiedades de inversión (Nota 8)	244,747,491	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>246,783,241</u>	<u>246,609,241</u>
Activos circulantes		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	215,675	92,403
Depósitos en fideicomiso (Notas 5 y 10)	4,503,212	4,181,940
Cuentas por cobrar - otras (Nota 9)	109,678	99,480
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas (Nota 7)	2,861,822	3,415,186
Gastos e impuestos pagados por anticipado	<u>290,808</u>	<u>132,942</u>
Total de activos circulantes	<u>7,981,195</u>	<u>7,921,951</u>
Total de activos	<u>254,764,436</u>	<u>254,531,192</u>
<b>Patrimonio y Pasivos</b>		
Patrimonio		
Capital social (Nota 11)	3,561,000	3,245,000
Utilidades no distribuidas	182,778,561	177,233,905
Impuesto complementario	<u>(947,830)</u>	<u>(947,830)</u>
Total de patrimonio	<u>185,391,731</u>	<u>179,531,075</u>
Pasivos		
Pasivos no circulantes		
Bonos por pagar a largo plazo, excluyendo porción circulante (Nota 10)	56,489,522	64,561,623
Obligación por arrendamiento (Nota 12)	2,350,134	2,350,134
Cuentas por pagar – compañías relacionadas (Nota 7)	8,353	-
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 14)	<u>2,510,089</u>	<u>1,897,004</u>
Total de pasivos no circulantes	<u>61,358,098</u>	<u>68,808,761</u>
Pasivos circulantes		
Porción circulante de bonos por pagar (Nota 10)	7,655,488	5,845,298
Porción circulante de obligación por arrendamiento (Nota 12)	105,742	105,742
Cuentas por pagar - otras	116,662	75,696
Adelantos recibidos de clientes	43,975	43,975
Gastos e impuestos acumulados por pagar	<u>92,740</u>	<u>120,645</u>
Total de pasivos circulantes	<u>8,014,607</u>	<u>6,191,356</u>
Total de pasivos	<u>69,372,705</u>	<u>75,000,117</u>
Total de patrimonio y pasivos	<u>254,764,436</u>	<u>254,531,192</u>

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Estado Consolidado de Resultado Integral Interino Por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021 (Cifras en balboas)

	Por los 9 meses terminados al 30 de septiembre de 2021		Por los 3 meses terminados al 30 de septiembre de 2021	
	2021 (No Auditado)	2020 (No Auditado)	2021 (No Auditado)	2020 (No Auditado)
<b>Ingresos</b>				
Alquileres (Nota 7)	<u>9,898,651</u>	<u>10,521,391</u>	<u>3,334,078</u>	<u>3,333,291</u>
<b>Gastos Generales y Administrativos</b>				
Gastos de alquiler	(167,595)	(129,980)	(55,865)	(18,250)
Amortización de activos por derecho de uso (Nota 12)	-	-	-	-
Honorarios profesionales	(302,580)	(300,491)	(88,352)	(165,560)
Impuestos	(256,675)	(248,255)	(90,007)	(84,086)
Seguros	(181,896)	(182,453)	(59,819)	(59,608)
Otros gastos	<u>(44,119)</u>	<u>(50,605)</u>	<u>(15,098)</u>	<u>(5,077)</u>
Total de gastos generales y administrativos	(952,865)	(911,784)	(309,141)	(332,581)
<b>Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión (Nota 8)</b>	-	-	-	-
<b>Utilidad en operaciones</b>	8,945,786	9,609,607	3,024,937	3,000,710
<b>Otros ingresos</b>	11,937	29,922	4,210	2,874
<b>Costos financieros (Notas 12 y 13)</b>	<u>(2,815,618)</u>	<u>(3,138,789)</u>	<u>(970,533)</u>	<u>(1,069,630)</u>
<b>Utilidad antes del impuesto sobre la renta</b>	6,142,105	6,500,740	2,058,614	1,933,954
<b>Impuesto sobre la renta (Nota 14)</b>	<u>(539,449)</u>	<u>-</u>	<u>(131,830)</u>	<u>-</u>
<b>Otro resultado integral del año</b>	<u>5,602,656</u>	<u>6,500,740</u>	<u>1,926,784</u>	<u>1,933,954</u>
<b>Utilidad atribuible a:</b>				
Titulares de acciones del Grupo Los Castillos Real Estate, Inc.	5,602,656	6,500,740	1,926,784	1,933,954
Interés no controlador	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>5,602,656</u>	<u>6,500,740</u>	<u>1,926,784</u>	<u>1,933,954</u>

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Interino Por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre 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
<b>Resultado integral:</b>				
Utilidad neta	-	20,354,626	-	20,354,626
<b>Transacciones con accionistas:</b>				
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
<b>Resultado integral:</b>				
Utilidad neta	-	5,602,656	-	5,602,656
<b>Transacciones con accionistas:</b>				
Acciones Comunes Clase A	40,000			40,000
Acciones Comunes Clase B	276,000			276,000
Dividendos pagados		(58,000)		(58,000)
Impuesto complementario	-	-		
Saldo al 30 de septiembre de 2021	<u>3,561,000</u>	<u>182,778,561</u>	<u>(947,830)</u>	<u>185,391,731</u>

*[Handwritten signature and initials]*

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Estado Consolidado de Flujos de Efectivo Interino Por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021 (Cifras en balboas)

	2021	2020
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>		
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	6,142,105	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	2,688,593	4,292,534
Amortización de costos diferidos por emisión de deuda	127,025	169,367
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar - otras	(10,198)	(25,331)
Cuentas por cobrar - entidades relacionadas	553,364	(3,415,186)
Gastos e impuestos pagados por anticipado	(157,866)	(74,072)
Adelantos recibidos de clientes	-	(49)
Gastos e impuestos acumulados por pagar	45,731	(88,941)
Cuentas por pagar - otras	40,966	2,152
Cuentas por pagar – compañías relacionadas	8,353	-
Impuesto sobre la renta pagado	-	-
Intereses pagados	<u>(2,688,593)</u>	<u>(4,292,534)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>6,749,480</u>	<u>4,779,078</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		
Adquisición de propiedades de inversión	(174,000)	-
Depósito a plazo fijo	<u>-</u>	<u>-</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(174,000)</u>	<u>-</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>		
Producto de la emisión de bonos	-	-
Amortización de bonos por pagar	(6,388,936)	(6,867,643)
Emisión de acciones comunes	316,000	-
Pagos de obligaciones por arrendamientos	-	(64,072)
Dividendos pagados	(58,000)	-
Pago de impuesto complementario	<u>-</u>	<u>(145,508)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>(6,130,936)</u>	<u>(7,077,223)</u>
(Disminución) aumento neto en el efectivo y depósitos en fideicomiso	444,544	(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>4,718,887</u></u>	<u><u>4,274,343</u></u>

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre 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 1 de noviembre de 2021.

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre 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 septiembre 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 septiembre 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 septiembre 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 septiembre 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 septiembre 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 septiembre 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 septiembre 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 septiembre 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 septiembre 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 septiembre 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 septiembre 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 septiembre 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>
<b>30 de septiembre de 2021</b>			
Bonos por pagar	11,855,909	42,421,832	42,999,922
Cuentas por pagar - otras	116,662	-	-
Pasivo por arrendamiento	105,742	893,838	2,524,508
<b>31 de diciembre de 2020</b>			
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 septiembre 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	66,600,886	72,862,797
Menos: Efectivo y depósitos en fideicomiso	<u>(4,718,887)</u>	<u>(4,274,343)</u>
Deuda neta	61,881,999	68,588,454
Total de patrimonio	<u>185,391,731</u>	<u>179,531,075</u>
Total de pasivo y capital	<u>247,273,730</u>	<u>248,119,529</u>
Índice de apalancamiento	<u>25%</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 septiembre 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>
<b>30 de septiembre de 2021</b>			
Propiedades de inversión	-	-	244,747,491
<b>31 de diciembre de 2020</b>			
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:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Efectivo	215,675	92,403
Depósitos en fideicomiso (Nota 10)	4,503,212	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>4,718,887</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.

*[Handwritten signature]*

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre 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>		
Compra de propiedades de inversión	174,000	-
Cuentas por cobrar	2,861,822	3,415,186
Cuentas por pagar	8,353	-
<i>Transacciones:</i>		
Ingreso por alquileres	9,637,558	10,303,757
Gastos por servicios administrativos	87,398	67,196

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

Los ingresos por alquiler con compañías relacionadas corresponden a propiedades que son utilizados por las diferentes tiendas, 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	174,000	-
Cambio en valor razonable	-	(3,672,299)
Saldo al final de año	244,747,491	244,573,491

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 septiembre 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 mts<sup>2</sup> y B/.5,620 por mts<sup>2</sup>.

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

#### *Enfoque de Costo*

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

#### *Enfoque de Renta*

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

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

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

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre 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 septiembre de 2021, ascendió a B/.253,375 (2020: B/.244,655).

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>

*SH*

*u*

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre de 2021

(Cifras en balboas)

### 9. Cuentas por Cobrar - Otras

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

	2021	2020
Clientes	45,251	35,053
Administración Zona Libre de Colón	-	-
Otras	<u>64,427</u>	<u>64,427</u>
	<u>109,678</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>		
<b><i>Emisión Pública de Bonos Corporativos</i></b>		
Oferta pública de bonos corporativos, por un valor nominal de hasta B/.25,000,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Estos fueron ofrecidos a partir del 17 de noviembre de 2008 y su vencimiento será el 17 de noviembre de 2023. Estos devengan intereses a una tasa de interés de LIBOR 3 meses + 2.25% anual, revisable trimestralmente, sujeto a un mínimo de 5% anual. El pago a capital se realiza mensualmente en base a la tabla de amortización establecida en el prospecto informativo. Están garantizados por un fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc., a favor de los tenedores registrados de los bonos. El saldo de los bonos se presenta neto de los costos de la emisión.	<u>2,206,848</u>	<u>5,420,482</u>
Pasan...	<u>2,206,848</u>	<u>5,420,482</u>

*GH*  
*u*

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre de 2021

(Cifras en balboas)

### 10. Bonos por Pagar (Continuación)

	2021	2020
Vienen...	2,206,848	5,420,482
<b><i>Emisión Pública de Bonos Corporativos (continuación)</i></b>		
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.	4,529,947	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>6,092,542</u>	<u>6.900.796</u>
Pasan...	<u>12,829,337</u>	<u>17,606,325</u>

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre de 2021

(Cifras en balboas)

### 10. Bonos por Pagar (Continuación)

	2021	2020
Vienen...	12,829,337	17,606,325
<b><i>Emisión Pública de Bonos Corporativos (continuación)</i></b>		
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>11,314,360</u>	<u>12,008,897</u>
Pasan...	<u>32,174,697</u>	<u>37,646,222</u>

*SH*

*u*

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre de 2021

(Cifras en balboas)

### 10. Bonos por Pagar (Continuación)

	2021	2020
Vienen...	32,174,697	37,646,222
<i><b>Emisión Pública de Bonos Corporativos (continuación)</b></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.	4,878,884	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>9,697,517</u>	<u>10,144,741</u>
Pasan...	<u>46,751,098</u>	<u>52,923,343</u>

*GH* *Q*

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre de 2021

(Cifras en balboas)

### 10. Bonos por Pagar (Continuación)

	2021	2020
Vienen...	46,751,098	52,923,343
<b><i>Emisión Pública de Bonos Corporativos (continuación)</i></b>		
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.	12,592,229	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>4,778,422</u>	<u>4,937,115</u>
	64,121,749	70,959,678
Más: Intereses por pagar	883,410	434,417
Menos: Gastos de Emisión por Amortizar	(860,149)	(987,174)
Menos: Porción circulante	<u>(7,655,488)</u>	<u>(5,845,298)</u>
 Bonos por pagar a largo plazo	 <u>56,489,522</u>	 <u>64,561,623</u>

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre 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 m<sup>2</sup> y sus mejoras, (ii) la cesión de la póliza de seguros de los bienes inmuebles de una compañía aceptable al Agente Fiduciario y que cubra al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de reposición de las mejoras construidas sobre las fincas, (iii) la cesión de la totalidad de los flujos provenientes de los contratos de arrendamiento del Emisor (los “Cánones de Arrendamiento”), los cuales se depositarán en una cuenta de concentración con el Agente Fiduciario, y (iv) una cuenta de reserva. Adicionalmente, la emisión contará con la fianza solidaria de las subsidiarias de Los Castillos Real Estate, Inc. detalladas en la Sección III.G. - Garantías de este prospecto informativo.



# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre 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.

  
A

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre 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 septiembre 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 septiembre 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 5.05% (2020: 5.43%), 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.	1,239,031	1,001,397
BG Trust, Inc.	<u>3,264,181</u>	<u>3,180,543</u>
	<u>4,503,212</u>	<u>4,181,940</u>

### 11. Capital Social

El capital social está conformado de la siguiente forma:

	2021	2020
<b>Los Castillos Real Estate, Inc.</b>		
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: 1,802,580 acciones comunes Clase B, con un valor nominal de B/.0.01 c/u	18,026	-
Capital adicional pagado	<u>3,492,974</u>	<u>3,235,000</u>
	<u>3,561,000</u>	<u>3,245,000</u>

*GH* *Q*

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre de 2021

(Cifras en balboas)

### 11. Capital Social (Continuación)

La utilidad neta por acción básica se detalla a continuación:

	2021	2020
<b>Utilidad neta por acción básica</b>		
Utilidad neta del año	5,602,656	6,500,740
Número promedio de acciones comunes emitidas y en circulación	<u>1,802,580</u>	<u>1,000</u>
Utilidad neta por acción básica	<u>3.11</u>	<u>6.501</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 mt<sup>2</sup>.

A continuación, se resumen dichos contratos:

<u>Subsidiaria</u>	<u>Lote No.</u>	<u>Vencimiento del Contrato</u>	<u>Área en mt<sup>2</sup></u>	<u>Arrendamiento Anual</u>
Inversiones Europanamericanas, S. A.	481	septiembre 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*  
*u*

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre 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
<b>Estado consolidado de situación financiera</b>		
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>
<b>Estado consolidado de resultado integral</b>		
Amortización de activos por derecho de uso	<u>-</u>	<u>-</u>
Costos financieros	<u>127,025</u>	<u>127,025</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>

# Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre de 2021

(Cifras en balboas)

### 13. Costos Financieros

Los costos financieros se detallan a continuación:

	2021	2020
Gasto de intereses sobre bonos	2,687,976	3,010,994
Gastos de intereses sobre arrendamientos (Nota 12)	-	-
Gasto de intereses sobre préstamos	-	-
Amortización de costos diferidos por emisión de deuda	127,025	127,025
Servicios bancarios	617	770
	<u>2,815,618</u>	<u>3,138,789</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 septiembre 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	(73,636)	-
Impuesto sobre la renta diferido	<u>613,085</u>	<u>-</u>
	<u>539,449</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>613,085</u>	<u>1,897,004</u>
	<u>2,510,089</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>2,510,089</u>	<u>1,897,004</u>
Saldo al final del año	<u>2,510,089</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 septiembre 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:

	2021	2020
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	6,142,105	6,500,740
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-
Depreciación fiscal de las propiedades	(1,908,587)	(1,908,587)
Pérdida de subsidiarias	2,534	-
Utilidades no gravables por estatus de Sociedad de Inversión Inmobiliaria	<u>(4,236,052)</u>	<u>(4,592,153)</u>
Utilidad gravable según método tradicional	-	-
Impuesto sobre la renta corriente (25%)	(73,636)	-
Impuesto sobre la renta diferido	<u>613,085</u>	<u>-</u>
Gasto de impuesto sobre la renta	<u><u>539,449</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 septiembre de 2021**

**12. Información Financiera Consolidada**

La consolidación del balance general se detalla a continuación:

	<b>Consolidado</b>	<b>Ajustes y Eliminaciones</b>	<b>Total</b>	<b>Los Castillos, Real State</b>	<b>Corporación Los Castillos, S. A.</b>	<b>Los Pueblos Properties, S. A.</b>	<b>Los Andes Properties, S. A.</b>	<b>Inversiones Europanamericana, S. A.</b>	<b>Chiriquí Properties, S. A.</b>	<b>Veraguas Properties, S. A.</b>	<b>France Field Properties, S. A.</b>	<b>Zona Libre Properties, S. A.</b>	<b>Doce de Octubre Properties, S. A.</b>	<b>Villa Lucre Properties, S. A.</b>	<b>San Antonio Properties, S. A.</b>
<b>Activos</b>															
Activos no circulantes															
Propiedades de inversión	B/. 244,747,491	B/. -	B/. 244,747,491	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	-	(67,680,211)	67,680,211	64,666,692	1,290,961	24,747	799,248	743,451	33,648	121,463	-	-	-	-	-
Adelanto a compra de activo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros activos	38,941	-	38,941	-	-	-	-	10,705	-	-	16,224	12,012	-	-	-
Activos circulantes															
Efectivo	215,675	-	215,675	215,675	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósito a Plazo Fijo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósitos en fideicomiso	4,503,212	-	4,503,212	4,503,212	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - otras	109,678	-	109,678	-	44,480	64,427	-	-	-	772	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	2,861,822	-	2,861,822	150	116,893	-	57,607	100,769	67,244	-	-	4,625	65,237	70,256	93,542
Gastos e impuestos pagados por anticipado	290,808	(860,149)	1,150,957	0	26,359	28,151	14,539	64,587	7,663	2,596	7,918	9,665	11,027	11,848	20,246
	7,981,195	(860,149)	8,841,344	4,719,037	187,732	92,578	72,147	165,356	74,906	3,368	7,918	14,290	76,264	82,103	113,788
<b>Total de activos</b>	<b>B/. 254,764,436</b>	<b>B/. (71,845,360)</b>	<b>B/. 326,609,796</b>	<b>B/. 72,690,729</b>	<b>B/. 21,636,197</b>	<b>B/. 117,325</b>	<b>B/. 6,670,055</b>	<b>B/. 12,140,436</b>	<b>B/. 9,238,213</b>	<b>B/. 5,759,580</b>	<b>B/. 2,398,903</b>	<b>B/. 2,786,731</b>	<b>B/. 5,438,627</b>	<b>B/. 8,566,020</b>	<b>B/. 19,474,343</b>
<b>Patrimonio de los Accionistas y Pasivos</b>															
Patrimonio															
Capital social	B/. 3,561,000	B/. (3,305,000)	B/. 6,866,000	B/. 3,561,000	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	182,778,561	-	182,778,561	1,011,058	19,025,155	125,127	6,569,885	9,873,814	9,078,798	5,678,672	1,720,085	2,099,962	4,378,882	6,444,071	17,892,159
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	185,391,731	(3,305,000)	188,696,731	4,572,058	21,459,896	120,090	6,514,146	10,326,415	9,076,101	5,660,191	1,711,875	2,087,504	4,343,388	6,417,118	17,856,796
Pasivos															
Pasivos largo plazo															
Bonos por pagar a largo plazo, excluyendo porción circulante	56,489,522	(690,782)	57,180,304	57,180,304	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Obligación por arrendamiento	2,350,134	-	2,350,134	-	-	-	-	1,633,052	311	311	427,374	289,708	311	311	311
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	8,353	-	8,353	-	311	-	311	311	311	311	311	311	311	311	311
Cuentas por pagar - subsidiarias	-	(67,680,211)	67,680,211	3,038,266	-	-	-	-	-	-	180,808	342,198	977,354	2,038,517	1,474,706
Impuesto sobre dividendos diferido	2,510,088	-	2,510,088	-	145,214	(2,765)	152,398	120,424	158,192	76,766	46,248	44,696	114,049	106,336	137,807
	61,358,098	(68,370,993)	129,729,090	60,218,570	145,526	(2,765)	152,709	1,753,788	158,503	77,077	654,741	676,914	1,091,714	2,145,164	1,612,824
Pasivos circulantes															
Préstamos bancarios por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Porción circulante de bonos por pagar	6,772,078	(169,367)	6,941,445	6,941,445	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intereses sobre bonos por pagar	883,410	-	883,410	883,410	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Porción circulante de obligación por arrendamiento	105,742	-	105,742	-	-	-	-	55,203	-	-	30,118	20,420	-	-	-
Cuentas por pagar - otras	116,662	-	116,662	75,245	828	-	828	828	828	828	828	828	828	828	828
Adelantos recibidos de clientes	43,975	-	43,975	-	23,975	-	-	-	-	20,000	-	-	-	-	-
Gastos e impuestos acumulados por pagar	92,740	-	92,740	-	5,973	-	-	4,201	2,781	1,484	1,340	1,066	2,697	2,910	3,895
Total de pasivos circulantes	8,014,607	(169,367)	8,183,974	7,900,101	30,776	-	3,201	60,233	3,609	22,312	32,287	22,314	3,525	3,738	4,722
<b>Total de pasivos</b>	<b>69,372,705</b>	<b>(68,540,360)</b>	<b>137,913,064</b>	<b>68,118,671</b>	<b>176,301</b>	<b>-</b>	<b>155,909</b>	<b>1,814,020</b>	<b>162,112</b>	<b>99,389</b>	<b>687,028</b>	<b>699,227</b>	<b>1,095,238</b>	<b>2,148,902</b>	<b>1,617,547</b>
<b>Total de patrimonio de los accionistas y pasivos</b>	<b>B/. 254,764,436</b>	<b>B/. (71,845,360)</b>	<b>B/. 326,609,796</b>	<b>B/. 72,690,729</b>	<b>B/. 21,636,197</b>	<b>B/. 117,325</b>	<b>B/. 6,670,055</b>	<b>B/. 12,140,436</b>	<b>B/. 9,238,213</b>	<b>B/. 5,759,580</b>	<b>B/. 2,398,903</b>	<b>B/. 2,786,731</b>	<b>B/. 5,438,627</b>	<b>B/. 8,566,020</b>	<b>B/. 19,474,343</b>

**Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias**  
**Consolidación del Estado de Situación Financiera**  
**30 de septiembre 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.	Chilibre Properties, S. A.	Mañanitas Properties, S. A.	Vista Alegre Properties, S. A.	Chorrera Properties, S. A.	La Doña Properties, S. A.	Boulevard Santiago Property, S. A.	Coronado Property, S. A.	Brisas Property, S. A.	Villa Zaita Property, S. A.	Aguadulce Property, S. A.	Penonome Property, S. A.	Sabanitas Property, S. A.
<b>Activos</b>																
Activos no circulantes																
Propiedades de inversión	B/. 12,734,190	B/. 10,541,564	B/. 11,970,679	B/. 5,441,567	B/. 28,896,966	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	116,130	91,743	93,741	65,657	348,645	77,151	6,900	198,706	168,701	161,229	190,522	175,065	174,460	114,148	141,425	161,276
Gastos e impuestos pagados por anticipado	59,342	44,095	50,972	32,582	140,852	43,952	2,943	52,451	42,096	54,406	72,231	67,003	92,966	49,208	62,606	78,655
	175,472	135,838	144,713	98,239	489,497	121,103	9,843	251,157	210,797	215,635	262,754	242,069	267,426	163,356	204,031	239,931
<b>Total de activos</b>	<b>B/. 12,909,662</b>	<b>B/. 10,677,401</b>	<b>B/. 12,115,392</b>	<b>B/. 5,539,806</b>	<b>B/. 29,386,463</b>	<b>B/. 7,703,691</b>	<b>B/. 261,151</b>	<b>B/. 10,933,708</b>	<b>B/. 8,784,960</b>	<b>B/. 9,293,061</b>	<b>B/. 9,116,331</b>	<b>B/. 10,635,681</b>	<b>B/. 9,432,863</b>	<b>B/. 5,923,179</b>	<b>B/. 8,868,213</b>	<b>B/. 8,111,076</b>
<b>Patrimonio de los Accionistas y Pasivos</b>																
Patrimonio																
Capital social	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000
Utilidades no distribuidas	10,742,274	9,006,241	9,594,411	4,372,961	20,979,560	5,046,970	106,146	7,368,893	5,904,168	4,731,026	4,708,377	5,889,409	2,647,016	2,607,051	3,961,893	1,214,495
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	10,684,931	8,960,127	9,567,406	4,342,488	20,882,378	5,024,604	115,358	7,335,191	5,878,167	4,729,297	4,697,315	5,882,307	2,653,480	2,610,479	3,964,487	1,223,141
Pasivos																
Pasivos largo plazo																
Bonos por pagar a largo plazo, excluyendo porción circulante	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Obligación por arrendamiento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	311	311	311	311	311	311	574	311	311	311	311	311	311	311	311	311
Cuentas por pagar - subsidiarias	2,059,971	1,576,859	2,439,613	1,096,875	8,190,285	2,588,548	143,623	3,479,777	2,800,222	4,509,895	4,337,511	4,683,244	6,741,134	3,272,366	4,858,629	6,849,809
Impuesto sobre dividendos diferido	159,908	136,229	104,119	97,142	277,145	85,898	769	113,634	102,075	47,882	76,567	65,506	33,635	35,273	41,152	33,790
	2,220,191	1,713,399	2,544,043	1,194,328	8,467,742	2,674,757	144,967	3,593,722	2,902,608	4,558,088	4,414,389	4,749,060	6,775,080	3,307,950	4,900,092	6,883,910
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	828	828	828	828	20,723	828	826	828	828	828	828	828	828	828	828	828
Adelantos recibidos de clientes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos e impuestos acumulados por pagar	3,713	3,048	3,114	2,162	15,620	3,503	-	3,968	3,357	4,849	3,800	3,486	3,476	3,922	2,806	3,197
Total de pasivos circulantes	4,540	3,875	3,942	2,990	36,343	4,331	826	4,795	4,185	5,677	4,628	4,314	4,304	4,750	3,634	4,025
<b>Total de pasivos</b>	<b>2,224,731</b>	<b>1,717,274</b>	<b>2,547,986</b>	<b>1,197,318</b>	<b>8,504,085</b>	<b>2,679,088</b>	<b>145,793</b>	<b>3,598,517</b>	<b>2,906,793</b>	<b>4,563,764</b>	<b>4,419,017</b>	<b>4,753,375</b>	<b>6,779,384</b>	<b>3,312,700</b>	<b>4,903,726</b>	<b>6,887,935</b>
<b>Total de patrimonio de los accionistas y pasivos</b>	<b>B/. 12,909,662</b>	<b>B/. 10,677,401</b>	<b>B/. 12,115,392</b>	<b>B/. 5,539,806</b>	<b>B/. 29,386,463</b>	<b>B/. 7,703,691</b>	<b>B/. 261,151</b>	<b>B/. 10,933,708</b>	<b>B/. 8,784,960</b>	<b>B/. 9,293,061</b>	<b>B/. 9,116,331</b>	<b>B/. 10,635,681</b>	<b>B/. 9,432,863</b>	<b>B/. 5,923,179</b>	<b>B/. 8,868,213</b>	<b>B/. 8,111,076</b>

*Handwritten initials/signature*

**Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias**  
**Consolidación del Estado de Resultados Integral**  
**Por el período de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 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.
<b>Ingresos</b>															
Alquileres	B/. 9,898,651	B/. -	B/. 9,898,651	B/. -	B/. 705,758	B/. -	B/. 288,194	B/. 504,849	B/. 336,566	B/. 198,450	B/. 180,000	B/. 141,709	B/. 326,550	B/. 351,753	B/. 468,529
<b>Gastos Generales y Administrativos</b>															
Gastos de alquiler	167,595	-	167,595	-	-	-	-	102,386	-	-	38,862	26,346	-	-	-
Amortización de activos por derecho de uso	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Honorarios profesionales	302,580	-	302,580	-	12,122	-	11,553	11,553	11,553	11,553	11,553	11,553	11,553	11,553	11,553
Impuestos	256,675	-	256,675	-	43,504	-	1,431	300	8,262	195	6,995	8,851	21,491	18,740	2,644
Amortización	-	(127,025)	127,025	-	1,357	-	358	657	472	243	209	257	596	706	776
Seguros	181,896	-	181,896	-	9,474	-	3,819	28,939	3,530	2,385	5,760	7,622	2,242	3,961	22,891
Otros gastos	44,119	-	44,119	57	3,653	-	191	13,204	191	191	6,852	5,420	191	191	191
Total de gastos generales y administrativos	952,865	(127,025)	1,079,890	57	70,110	-	17,351	157,041	24,007	14,567	70,231	60,050	36,074	35,151	38,055
Utilidad (pérdida) en operaciones	8,945,786	127,025	8,818,761	(57)	635,648	-	270,843	347,808	312,558	183,883	109,769	81,659	290,476	316,602	430,474
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Ingresos	11,937	-	11,937	11,937	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costos financieros arrendamientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costos financieros, neto	2,815,618	127,025	2,688,592	617	85,759	-	23,004	44,499	32,883	18,436	16,105	19,771	41,876	48,281	54,533
Utilidad antes de impuestos	6,142,105	-	6,142,105	11,263	549,889	-	247,839	303,309	279,675	165,447	93,664	61,888	248,600	268,322	375,942
Impuesto de dividendos diferido	(613,084)	-	(613,084)	-	(54,989)	-	(24,784)	(30,331)	(27,968)	(16,545)	(9,366)	(6,189)	(24,860)	(26,832)	(37,594)
Impuesto sobre la renta causado	73,636	-	73,636	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total impuestos	(539,449)	-	(539,449)	-	(54,989)	-	(24,784)	(30,331)	(27,968)	(16,545)	(9,366)	(6,189)	(24,860)	(26,832)	(37,594)
Utilidad (pérdida) neta	B/. 5,602,656	B/. -	B/. 5,602,656	B/. 11,263	B/. 494,900	B/. -	B/. 223,055	B/. 272,978	B/. 251,708	B/. 148,902	B/. 84,298	B/. 55,699	B/. 223,740	B/. 241,489	B/. 338,347

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

12. Información Financiera Consolidada (Continuación)

La consolidación del estado de resultados se detalla a continuación

	Juan Díaz Properties, S. A.	Altos de Panamá Properties, S. A.	West Mall Properties, S. A.	Herrera Properties, S. A.	Chilibre Properties, S. A.	Mañanitas Properties, S. A.	Vista Alegre Properties, S. A.	Chorrera Properties, S. A.	La Doña Properties, S. A.	Boulevard Santiago Property, S. A.	Coronado Property, S. A.	Brisas Property, S. A.	Villa Zaita Property, S. A.	Aguadulce Property, S. A.	Penonome Property, S. A.	Sabanitas Property, S. A.
<b>Ingresos</b>																
Alquileres	B/. 466,193	B/. 368,118	B/. 376,095	B/. 263,231	B/. 1,031,315	B/. 309,445	B/. 16,624	B/. 477,068	B/. 404,863	B/. 386,673	B/. 457,312	B/. 420,151	B/. 418,816	B/. 273,853	B/. 339,473	B/. 387,065
<b>Gastos Generales y Administrativos</b>																
Gastos de alquiler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortización de activos por derecho de uso	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Honorarios profesionales	11,714	11,714	11,714	11,714	14,143	11,714	11,635	12,857	11,159	11,159	11,159	11,159	11,159	11,159	11,159	11,159
Impuestos	34,152	26,974	2,767	6,516	8,138	8,857	888	9,352	3,913	3,601	9,040	8,311	6,183	1,434	1,856	12,281
Amortización	6,557	4,960	5,350	4,306	19,540	4,994	349	10,618	8,806	11,243	9,460	8,545	9,051	4,805	6,091	6,719
Seguros	3,876	4,325	12,611	2,550	18,772	3,994	501	5,650	3,916	5,102	4,546	6,369	5,746	3,701	4,882	4,731
Otros gastos	1,857	1,857	1,857	1,862	2,143	1,857	191	191	191	191	191	191	264	264	264	416
Total de gastos generales y administrativos	58,157	49,830	34,300	26,949	62,736	31,417	13,565	38,668	27,985	31,295	34,395	34,575	32,404	21,363	24,252	35,307
Utilidad (pérdida) en operaciones	408,036	318,288	341,795	236,282	968,579	278,028	3,059	438,399	376,877	355,379	422,917	385,576	386,412	252,490	315,221	351,758
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Ingresos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costos financieros arrendamientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costos financieros, neto	103,609	77,418	93,949	62,720	331,980	87,665	5,875	177,648	147,267	188,115	207,519	184,027	207,364	110,594	142,851	174,228
Utilidad antes de impuestos	304,427	240,870	247,846	173,562	636,600	190,363	(2,816)	260,751	229,610	167,263	215,398	201,550	179,048	141,896	172,371	177,531
Impuesto de dividendos diferido	(30,443)	(24,087)	(24,785)	(17,356)	(63,660)	(19,036)	282	(26,075)	(22,961)	(16,726)	(21,540)	(20,155)	(17,905)	(14,190)	(17,237)	(17,753)
Impuesto sobre la renta causado	-	-	-	-	-	-	-	73,636	-	-	-	-	-	-	-	-
Total impuestos	(30,443)	(24,087)	(24,785)	(17,356)	(63,660)	(19,036)	282	47,560	(22,961)	(16,726)	(21,540)	(20,155)	(17,905)	(14,190)	(17,237)	(17,753)
Utilidad (pérdida) neta	B/. 273,984	B/. 216,783	B/. 223,062	B/. 156,206	B/. 572,940	B/. 171,326	B/. (2,534)	B/. 308,312	B/. 206,649	B/. 150,537	B/. 193,858	B/. 181,395	B/. 161,143	B/. 127,706	B/. 155,134	B/. 159,777

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

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

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

	<u>Consolidado</u>	<u>Ajustes y Eliminaciones</u>	<u>Total</u>	<u>Los Castillos Real Estate, Inc.</u>	<u>Corporación Los Castillos, S. A.</u>	<u>Los Pueblos Properties, S. A.</u>	<u>Los Andes Properties, S. A.</u>	<u>Inversiones Europanamericana, S. A.</u>	<u>Chiriquí Properties S. A.</u>	<u>Veraguas Properties S. A.</u>	<u>France Field Properties S. A.</u>	<u>Zona Libre Properties S. A.</u>	<u>Doce de Octubre Properties S. A.</u>	<u>Villa Lucre Properties S. A.</u>	<u>San Antonio Properties S. A.</u>
<b>Capital en acciones, al inicio y al final del año</b>	B/.		B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.
Capital adicional pagado, al inicio y al final del año	326,000	-	326,000	326,000	-	-	-	-	65,000	-	-	-	-	-	-
Capital social al 30 de septiembre 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>
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>5,602,656</u>	<u>-</u>	<u>5,602,656</u>	<u>11,263</u>	<u>494,900</u>	<u>-</u>	<u>223,055</u>	<u>272,978</u>	<u>251,708</u>	<u>148,902</u>	<u>84,298</u>	<u>55,699</u>	<u>223,740</u>	<u>241,489</u>	<u>338,347</u>
Utilidades no distribuidas al 30 de septiembre de 2021	<u>182,778,561</u>	<u>-</u>	<u>182,778,561</u>	<u>1,011,058</u>	<u>19,025,155</u>	<u>125,127</u>	<u>6,569,885</u>	<u>9,873,814</u>	<u>9,078,798</u>	<u>5,678,672</u>	<u>1,720,085</u>	<u>2,099,962</u>	<u>4,378,882</u>	<u>6,444,071</u>	<u>17,892,159</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 septiembre 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>
<b>Total de patrimonio</b>	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.
	<u>185,391,731</u>	<u>(3,305,000)</u>	<u>188,696,731</u>	<u>4,572,058</u>	<u>21,459,896</u>	<u>120,090</u>	<u>6,514,146</u>	<u>10,326,415</u>	<u>9,076,101</u>	<u>5,660,191</u>	<u>1,711,875</u>	<u>2,087,504</u>	<u>4,343,388</u>	<u>6,417,118</u>	<u>17,856,796</u>

*(Handwritten signature and initials)*

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

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

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

	Juan Díaz Properties, S. A.	Altos de Panamá, S. A.	West Mall Properties, S. A.	Herrera Properties, S. A.	Chilbre Properties, S.A. S. A.	Mañanitas Properties, S.A. S. A.	Vista Alegre Properties, S.A. S. A.	Chorrera Properties, S.A. S. A.	La Doña Properties, S.A. S. A.	Boulevard Santiago Property, S. A.	Coronado Property, S. A.	Brisas Property, S. A.	Villa Zaita Property, S. A.	Aguadulce Property, S. A.	Penonome Property, S. A.	Sabanitas Property, S. A.
<b>Capital en acciones, al inicio y al final del año</b>	B/	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.
Capital adicional pagado, al inicio y al final del año	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Capital social al 30 de septiembre 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	273,984	216,783	223,062	156,206	572,940	171,326	(2,534)	308,312	206,649	150,537	193,858	181,395	161,143	127,706	155,134	159,777
Utilidades no distribuidas al 30 de septiembre de 2021	10,742,274	9,006,241	9,594,411	4,372,961	20,979,560	5,046,970	106,146	7,368,893	5,904,168	4,731,026	4,708,377	5,889,409	2,647,016	2,607,051	3,961,893	1,214,495
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 septiembre 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)
<b>Total de patrimonio</b>	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.
	10,684,931	8,960,127	9,567,406	4,342,488	20,882,378	5,024,604	115,358	7,335,191	5,878,167	4,729,297	4,697,315	5,882,307	2,653,480	2,610,479	3,964,487	1,223,141

*(Handwritten initials)*