

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

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

Trimestre terminado al 31 de diciembre de 2022

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, No. SMV-380-2020 del 27 de agosto de 2020 y No. SMV-351-2022 de 19 de octubre de 2022; 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, No. SMV-379-2020 del 27 de agosto de 2020 y No. SMV-417-2022 del 19 de diciembre de 2022).

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 o ecohens@doitcenter.com.pa o cmarotta@doitcenter.com.pa o jpduan@doitcenter.com.pa



I PARTE

I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Miles de US\$	31/12/22	30/09/22
Efectivo	4,978.7	4,520.7
Capital de Trabajo	(204.1)	(377.2)
Razón Corriente	0.96	0.93

En el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2022, la liquidez de **Los Castillos Real Estate, Inc. y subsidiarias** mejoro levemente, principalmente a un aumento en su efectivo.

B. Recursos de Capital

Miles de US\$	31/12/22	30/09/22
Deuda Bancaria o Bonos por Pagar	55,017.7	56,072.7
Patrimonio	197,963.4	196,298.4
Total de Recursos de Capital	252,981.1	252,371.1
Apalancamiento (Pasivos / Patrimonio)	0.28	0.29

En el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2022, 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 a capital.

C. Resultados de las Operaciones

Miles de US\$	31/12/22	30/09/22
Total de Ingresos por Alquiler	3,793.7	3,767.5
Gastos Generales y Administrativos	324.0	377.7
Costos Financieros	1,340.0	925.3
Cambio Valor Propiedad de Inversión	-368.8	0.0
Utilidad en Operaciones	3,100.8	3,389.8
Utilidad Neta	1,613.0	2,285.4
Area Arrendada Aproximada	129,400	129,400
Porcentaje de Ocupación	100%	100%
<u>Arrendamiento Promedio por Metro Cuadrado</u>	<u>29.32</u>	<u>29.12</u>

En el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2022, **Los Castillos Real Estate, Inc.** mantuvo sus ingresos por alquiler; sus costos financieros aumentaron producto del ajuste de tasas durante el 4to trimestre del año. 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 19 de octubre de 2022, la Superintendencia del Mercado de Valores, emitió la Resolución No. SMV-315-2022, por la cual dio por terminado el Registro de Valores autorizados mediante Resolución No. CNV-353-2008 de 7 de noviembre de 2008, y sus modificaciones producto de la cancelación total del saldo insoluto a capital de los bonos emitidos y en circulación. El Aviso de Terminación de Registro había sido publicado previamente por **Los Castillos Real Estate, Inc.**, los días 24, 25 y 26 de agosto en el diario La Prensa.

El 26 de octubre de 2022, Moody's Local PA Calificadora de Riesgo, S.A. publicó, su decisión de ratificar la categoría **A.pa**, de los dos (2) programas de bonos corporativos que **Los Castillos Real Estate, Inc.** mantiene en el mercado de valores de hasta US\$23.0 millones y US\$70.0 millones, respectivamente. Por otro lado, Moody's retira la calificación del programa de bonos corporativos de hasta US\$25.0 millones, producto del pago anticipado de dicho programa.

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

El 29 de noviembre de 2022, **Los Castillos Real Estate, Inc.**, hizo público, que la Licda. Jessica A. Aguilar, Gerente de Contabilidad del Grupo, sucedió al Licdo. Roberto M. Zuleta H., y será responsable de la revisión y certificación de nuestros estados financieros consolidados interinos (no auditados), a partir del reporte INT correspondiente al 3er trimestre del año 2022.

El 20 de diciembre de 2022, **Los Castillos Real Estate, Inc.** (el "Emisor") hizo público, la solicitud de modificación de los términos y condiciones de la oferta pública de bonos corporativos por un monto de hasta SETENTA MILLONES DE DOLARES (US\$70,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores, tal como consta en la

Resolución No. SMV-585-2014 de 25 de noviembre de 2014, y sus posteriores modificaciones (en adelante los “Bonos 2014”).

La modificación está sujeta, entre otros requisitos, a lo establecido en Acuerdo No. 4-2003 de 11 de abril de 2003, como ha sido modificado de tiempo en tiempo, a obtener las aceptaciones necesarias de los tenedores de los valores registrados que son objeto de esta, según el porcentaje de aceptaciones contemplado en el respectivo prospecto informativo, en el propio valor o en otros documentos de la oferta. Los Términos y Condiciones de los Bonos de las Series Senior, establecen que podrán ser modificados por iniciativa del Emisor con el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen un mínimo del cincuenta un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación en un momento determinado (la “Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior”), excepto aquellas modificaciones relacionadas con la Tasa de Interés, el Plazo y la Cobertura de Garantía, para las cuales se requerirá el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen el setenta cinco por ciento (75%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación en un momento determinado (la “Super Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior”).

La modificación autorizada, tendrá validez o surtirá efectos a partir de la notificación de la resolución que expida la Superintendencia del Mercado de Valores (“SMV”), a través de la cual registra la modificación de los términos y condiciones de la oferta pública de los valores registrados.

El Emisor propuso modificar ciertos términos y condiciones de los Bonos 2014, específicamente aquellos relacionados con las garantías y, en particular, con el Fideicomiso de Garantía, a efectos de incluir una nueva emisión de Bonos Corporativos hasta por la suma de Setenta y Cinco Millones de dólares (US\$75,000,000.00), en adelante los “Bonos 2022”, como parte de las obligaciones garantizadas bajo el Fideicomiso de Garantía. Así las cosas, mientras existan Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2014 pendientes de pago, el Fideicomiso de Garantía garantizará (i) de manera primaria, el pago de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2014, incluyendo el capital, los intereses, comisiones, costas, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales, gastos de administración o manejo y gastos de cualquier índole a que haya lugar, y (ii) de manera secundaria, el pago de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2022, incluyendo el capital, los intereses, comisiones, costas, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales, gastos de administración o manejo y gastos de cualquier índole a que haya lugar. Y, a partir de la cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2014, la finalidad del Fideicomiso será garantizar y facilitar, en definitiva, las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2022. Es decir, que, conforme a la modificación de las Obligaciones Garantizadas del Fideicomiso de Garantía, una vez canceladas las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2014, el Fideicomiso y las garantías constituidas bajo el mismo, no terminarán, sino que continuarán en plena vigencia y efecto para garantizar el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2022, sujeto a las condiciones y términos del Fideicomiso de Garantía enmendado.

Además, se propuso eliminar, agregar y/o enmendar algunas definiciones en el Contrato de Fideicomiso de Garantía, a fin de incorporar los nuevos Bonos 2022 como parte de las obligaciones garantizadas conforme a lo descrito anteriormente. En adición a las



modificaciones que se realicen al Fideicomiso de Garantía, también se modificaran los demás documentos de garantía de los Bonos 2014 para incorporar una referencia expresa a las obligaciones del Emisor derivadas de los Bonos 2022 como parte de las Obligaciones Garantizadas.

Fue, a través de la Resolución No. SMV-417-2022 de 19 de diciembre de 2022, que la Superintendencia del Mercado de Valores aprobó la propuesta modificación a los términos y condiciones de la oferta pública de bonos corporativos por un monto de hasta SETENTA MILLONES DE DOLARES (US\$70,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores, tal como consta en la Resolución No. SMV-585-2014 de 25 de noviembre de 2014, y sus posteriores modificaciones.



**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) y Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A (www.latinexbolsa.com)

FIRMA(S)



IVAN COHEN SOLIS
Representante Legal

Panamá, 13 de Enero de 2022

Señores
SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES
Ciudad.-

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

Estimados señores:

Por este medio **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por **LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.**, para garantizar las Series A y B de la emisión pública de Bonos Corporativos con un valor nominal de hasta **US\$23,000,000.00** emitidos en forma nominativa, registrada y sin cupones, autorizada mediante la Resolución de registro y autorización para oferta pública CNV No. 429-11 de 13 de diciembre de 2011, certifica al 31 de Diciembre de 2022, la siguiente información a saber:

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

Tipo de Garantía	No. Operación	Cantidad	Saldo / Valor de Mercado	Avaluadora	Fecha del Avalúo
Cuenta de Ahorros	50-333-00516-2		580,171.86		
Cuenta de Ahorros	50-333-00515-6		5,787.03		
Plazo Fijo	50-401-90698-3		597,471.95		
Int. por Cobrar	50401906983		212.80		
Hipotecas	Finca 324955	1	9,000,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	26-oct-21
Hipotecas	Fincas 41054, 41055, 41056, 41057, 41058, 41059 41060, 41061, 41062, 41063, 41064, 41065 41066, 41067, 41068, 41069, 41070, 41071 41072, 41073, 41074, 41075, 41076, 41077 41078, 41079, 41080, 41081, 41082, 41083 41084, 41085, 41086, 41087, 41088, 41089 41090, 41091, 41092, 41093, 41094, 41095	42	10,500,000.00	A.I.R Avalúos	30-oct-21
Hipotecas	Finca 44243	1	4,750,000.00	A.I.R Avalúos	28-oct-21
Hipotecas	Finca 33387-8714	1	15,750,000.00	A.I.R Avalúos	30-oct-21
Hipotecas	Finca 374125-8718	1	7,500,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	30-oct-21
Hipotecas	Finca 382971-8001	1	9,750,000.00	AIR Avalúos	30-oct-21
Total			58,433,643.64		

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	01/04/2031
Juan Díaz Properties, S.A.	41054 -41095	Edif. 36, P.H. C.C. Los Pueblos, Juan Díaz	01/04/2031
Herrera Properties, S.A.	44243	Ave. Carmelo Spadafora, Chitre	01/11/2031
Mañanitas Properties, S.A.	374125	P.H. C.C. 24 de Diciembre, Local 3, Tocumen	01/12/2032
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	01/09/2031
West Mall Properties, S.A.	382971	Local PB-7 del P.H. Westland Mall Los Pueblos, Vista Alegre, Arraiján	01/12/2032

- **Cesión de pólizas y fianzas**

Cesión de pólizas de seguros sobre los bienes inmuebles.

Tipo de Bien Cedido	Descripción	Emisor / Fiador	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	Póliza No. 03B70819	ASSA Compañía de Seguros, S.A.	16/03/2023
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

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

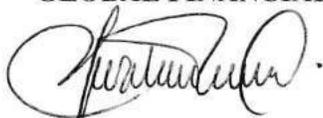
III. El Prospecto Informativo establece que en ningún momento el valor de mercado de las Fincas, según avalúo aceptable al Fiduciario, será inferior al **125%** del monto emitido y en circulación de los Bonos. La cobertura que resulta de dividir el valor de mercado de los bienes inmuebles hipotecados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

jun-22	sep-22	Dic-22
626%	657%	692%

Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.



Yuriko Uno
Gerente Sr. de Fideicomiso Operaciones



Dayana Vega
VP de Fideicomisos

a

**BGT**BG Trust,
Inc.

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

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 14,845 de 18 de noviembre de 2014 inscrita en el Registro Público bajo la entrada 92074340/2014, (el "Fideicomiso"), por LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC., en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Setenta Millones de Dólares (US\$70,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de diciembre de 2022, 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, SMV No.619-17 del 08 de noviembre de 2017, SMV No.379-20 de 27 de agosto de 2020 y SMV No.417-22 de 19 de diciembre de 2022.
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\$54,611,007.42, 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	1,659,271.13
Ahorros	Cuenta de Concentración	1	551,736.29
Total			<u>US\$2,211,007.42</u>

- 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-23

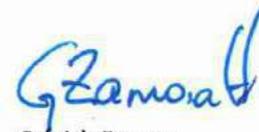
5. El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario deberán tener un valor de mercado que cubra al menos 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 31 de diciembre de 2022 dicha Cobertura de Garantía es de 217.97%.
6. Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

mar-22	jun-22	sep-22
205.26%	209.32%	213.55%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 19 de enero de 2023.

BG Trust, Inc. a título fiduciario


Junnalya Williams
Firma Autorizada


Gabriela Zamora
Firma Autorizada



ANEXO A
BG TRUST, INC. FID (0100-GTIA-14)
LOS CASTILLOS REAL ESTATE INC.
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

No. FINCA	CANTIDAD	VALOR DEL MERCADO	AVALUADORA	FECHA DE AVALUO
413566 a 413570	5	\$8,000,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	08-nov-21
446,686	1	\$11,000,000.00	AIR Avalúos	30-oct-21
382,984	1	\$222,500.00	AIR Avalúos	30-oct-21
473575	1	\$8,000,000.00	AIR Avalúos	28-oct-21
30153602	1	\$11,000,000.00	AIR Avalúos	30-oct-21
30179053	1	\$8,000,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	26-oct-21
30181703	1	\$10,000,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	29-oct-21
30239289	1	\$4,750,000.00	AIR Avalúos	29-oct-21
30224601	1	\$9,500,000.00	AIR Avalúos	30-oct-21
30221173	1	\$7,000,000.00	AIR Avalúos	29-oct-21
30263430	1	\$8,000,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	28-oct-21
		\$85,472,500.00		

a)

BG TRUST, INC. FID (0100-GTIA-14)
LOS CASTILLOS REAL ESTATE INC.
CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CEDIDOS AL FIDEICOMISO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

No.	No. Finca	Nombre del Arrendador	Nombre del Arrendatario	Dirección	Canon Mensual	Fecha de Vencimiento
1	473575	Boulevard Santiago Property	Ace International Hardware Corp.	P.H. Boulevard Santiago	\$ 56,400.00	16-nov-24
2	413566 a 413570	La Doña Properties, S.A.	Ace International Hardware Corp.	P.H. Centro Comercial La Nueva Doña, Corregimiento de Tocumen	\$ 59,000.00	16-jul-24
3	446,686	Chorrera Properties, S.A.	Ace International Hardware Corp.	Local Ancla 1 del P.H. Boulevard Costa Verde Corregimiento Barrio Colón, Distrito de Chorrera	\$ 68,100.00	16-abr-24
4	382,984	Vista Alegre Properties, S.A.	Ace International Hardware Corp.	P.H. CC Westland Mall Los Pueblos Corregimiento Vista Alegre, Distrito de Arraiján	\$ 2,400.00	01-oct-23
5	30179053	Coronado Property, S.A.	Ace International Hardware Corp.	P.H. Terraza De Coronado, Corregimiento de Nueva Gorgona, Distrito de Chame	\$ 66,600.00	01-sep-26
6	30181703	Brisas Property, S.A.	Ace International Hardware Corp.	P.H. Signature Plaza Urbanización Brisas del Golf Corregimiento José Domingo Espinar San Miguelito	\$ 60,900.00	01-oct-26
7	30153602	Chilibre Properties, S.A.	Ace International Hardware Corp.	Bodega No.2 del Centro Logistico de Distribucción de Chilibre Carretera Boyd Roosevelt Sector de San Vicente, Corregimiento de Chilibre	\$ 80,100.00	01-jul-24
8	30221173	Penonome Property, S.A.	Ace International Hardware Corp.	Local Comercial No. 7, Modulo A, del P.H. Boulevard Penonomé, Corregimiento de Penonomé, Distrito de Penonomé, Provincia de Penonomé	\$ 48,500.00	01-dic-27
9	30239289	Aguadulce Property, S.A.	Ace International Hardware Corp.	Local Comercial A2 del P.H. On D Go Aguadulce Centro Comercial, Corregimiento de Pocrí, Distrito de Aguadulce, Provincia de Coclé	\$ 40,100.00	01-dic-27
10	30224601	Villa Zaita Property, S.A.	Ace International Hardware Corp.	Local Comercial Ancla No. 2 del P.H. Villa Zaita Mall, Distrito de San Miguelito, Provincia de Panamá	\$ 60,800.00	01-dic-27
11	30263430	Sabanitas Property, S.A.	Ace International Hardware Corp.	P.H. Terrazas de Sabanitas, Corregimiento de Sabanitas, Distrito de Colon	\$ 56,000.00	02-jul-29

Total **598,900.00**



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

**Informe y Estados Financieros Consolidados Interinos (No
Auditados)**

31 de diciembre de 2022

0

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Índice para los Estados Financieros Consolidados Interinos 31 de diciembre de 2022

	Páginas
Informe de Estados Financieros Consolidados Interinos	1
Estados Financieros Consolidados:	
Estado Consolidado de Situación Financiera	2
Estado Consolidado de Resultado Integral	3
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio	4
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros Consolidados	6 - 44

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 balance general consolidado interino al 31 de diciembre de 2022 y el estado consolidado de resultados interino, el estado consolidado de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el periodo de doce (12) meses terminados en esa fecha y un resumen de las políticas de contabilidad más significativas y otras notas explicativas, de acuerdo a la información de los registros contables de El Grupo.

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

En nuestra opinión, los Estados Financieros Consolidados Interinos (No Auditados) antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2022, y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el periodo de doce (12) meses terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Panamá, 24 de febrero de 2023



Ivan Cohen S.
Director/ Secretario



Licda. Jessica Aguilar
Contador Público Autorizado
Licencia No. 9822

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Situación Financiera Interino

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

	2022	2021
Activos		
Activos no circulantes		
Propiedades de inversión (Nota 7)	251,278,481	246,453,399
Activos por derecho de uso (Nota 11)	1,753,369	1,875,089
Proyectos en proceso	170,571	-
Otros activos	<u>38,941</u>	<u>38,941</u>
Total de activos no circulantes	<u>253,241,362</u>	<u>248,367,429</u>
Activos circulantes		
Efectivo (Nota 5)	1,584,308	443,612
Depósitos en fideicomiso (Notas 5 y 9)	3,394,438	7,768,999
Cuentas por cobrar - otras (Nota 8)	86,996	104,525
Gastos e impuestos pagados por anticipado	<u>225,514</u>	<u>139,994</u>
Total de activos circulantes	<u>5,291,256</u>	<u>8,457,130</u>
 Total de activos	 <u>258,532,618</u>	 <u>256,824,559</u>
Patrimonio y Pasivos		
Patrimonio		
Capital social (Nota 10)	3,613,000	3,561,000
Utilidades no distribuidas	195,298,221	186,631,584
Impuesto complementario	<u>(947,830)</u>	<u>(947,830)</u>
Total de patrimonio	<u>197,963,391</u>	<u>189,244,754</u>
Pasivos		
Pasivos no circulantes		
Bonos por pagar a largo plazo, excluyendo porción circulante (Nota 9)	49,750,613	54,863,376
Obligación por arrendamiento (Nota 11)	2,122,526	2,239,106
Cuentas por pagar – relacionadas (Nota 6)	-	300,000
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 13)	<u>3,200,759</u>	<u>2,479,132</u>
Total de pasivos no circulantes	<u>55,073,898</u>	<u>59,881,614</u>
Pasivos circulantes		
Porción circulante de bonos por pagar (Nota 9)	5,267,082	7,488,482
Porción circulante de obligación por arrendamiento (Nota 11)	116,580	111,029
Cuentas por pagar - otras	16,943	578
Adelantos recibidos de clientes	43,975	43,975
Cuentas e impuestos acumulados por pagar	<u>50,749</u>	<u>54,127</u>
Total de pasivos circulantes	<u>5,495,329</u>	<u>7,698,191</u>
 Total de pasivos	 <u>60,569,227</u>	 <u>67,579,805</u>
 Total de patrimonio y pasivos	 <u>258,532,618</u>	 <u>256,824,559</u>

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Resultado Integral Interino Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

	Por los 12 meses terminados al 31 de diciembre de 2022		Por los 3 meses terminados al 31 de diciembre de 2022	
	2022 (No Auditado)	2021 (No Auditado)	2022 (No Auditado)	2021 (No Auditado)
Ingresos				
Alquileres (Nota 6)	15,034,176	13,507,511	3,793,665	3,608,860
Gastos Generales y Administrativos				
Gastos de alquiler	-	-	167,595	167,595
Amortización de activos por derecho de uso (Nota 11)	(121,720)	(121,720)	(121,720)	(121,720)
Honorarios profesionales	(511,777)	(503,607)	(171,048)	(201,027)
Impuestos	(471,491)	(347,892)	(135,656)	(91,217)
Seguros	(218,785)	(241,715)	(33,979)	(59,819)
Otros gastos	(61,571)	(61,461)	(29,231)	(17,342)
Total de gastos generales y administrativos	(1,385,344)	(1,276,395)	(324,039)	(323,530)
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión (Nota 7)	(368,798)	1,705,908	(368,798)	1,705,908
Utilidad en operaciones	13,280,034	13,937,024	3,100,828	4,991,238
Otros ingresos	18,034	36,303	3,374	24,366
Costos financieros (Notas 11 y 12)	(3,909,804)	(4,009,156)	(1,339,987)	(1,193,538)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	9,388,264	9,964,171	1,764,215	3,822,066
Impuesto sobre la renta (Nota 13)	(721,627)	(508,492)	(151,194)	30,957
Utilidad neta	8,666,637	9,455,679	1,613,021	3,853,023
Otro resultado integral	-	-	-	-
Resultado integral del período	8,666,637	9,455,679	1,613,021	3,853,023
Utilidad atribuible a:				
Titulares de acciones del Grupo Los Castillos Real Estate, Inc.	8,666,637	9,455,679	1,613,021	3,853,023
Interés no controlador	-	-	-	-
	8,666,637	9,455,679	1,613,021	3,853,023

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Interino Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(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 2021	3,245,000	177,233,905	(947,830)	179,531,075
Resultado integral:				
Utilidad neta	-	9,455,679	-	9,455,679
Transacciones con accionistas:				
Acciones comunes Clase A	40,000	-	-	40,000
Acciones comunes Clase B	276,000	-	-	276,000
Dividendos declarados	-	(58,000)	-	(58,000)
Impuesto complementario	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	3,561,000	186,631,584	(947,830)	189,244,754
Resultado integral:				
Utilidad neta	-	8,666,637	-	8,666,637
Transacciones con accionistas:				
Acciones comunes Clase A	-	-	-	-
Acciones comunes Clase B	52,000	-	-	52,000
Dividendos declarados	-	-	-	-
Impuesto complementario	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>3,613,000</u>	<u>195,298,221</u>	<u>(947,830)</u>	<u>197,963,391</u>

a)

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

Td

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo Interino Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en balboas)

	2022	2021
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	9,388,264	9,964,171
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	368,798	(1,705,908)
Amortización del derecho de uso	121,720	121,720
Costos financieros	3,740,437	3,839,789
Amortización de costos diferidos por emisión de deuda	169,367	169,367
Costo de emisión de bonos	(1,076,548)	796,450
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar - otras	17,529	(5,045)
Cuentas por cobrar - entidades relacionadas	-	3,415,186
Gastos e impuestos pagados por anticipado	(85,520)	(7,052)
Adelantos recibidos de clientes	-	-
Cuentas e impuestos acumulados por pagar	(3,378)	7,119
Cuentas por pagar - otras	16,364	(75,118)
Cuenta por pagar - compañías relacionadas	(300,000)	300,000
Intereses pagados	(3,740,437)	(3,839,789)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>8,616,596</u>	<u>12,980,890</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Adquisición de propiedades de inversión	(5,193,880)	-
Proyectos en proceso	(170,571)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(5,364,451)</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Amortización de bonos por pagar	(6,426,981)	(9,020,881)
Pagos de obligaciones por arrendamientos	(111,029)	(105,741)
Emisión de acciones comunes	-	84,000
Venta de acciones comunes	52,000	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>(6,486,010)</u>	<u>(9,042,622)</u>
(Disminución) aumento neto en el efectivo y depósitos en fideicomiso	(3,233,865)	3,938,268
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>8,212,611</u>	<u>4,274,343</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año (Nota 5)	<u>4,978,746</u>	<u>8,212,611</u>
Transacciones no monetarias		
Emisión de acciones comunes	<u>-</u>	<u>232,000</u>
Dividendos declarados	<u>-</u>	<u>(58,000)</u>
Adquisición de propiedades de inversión	<u>-</u>	<u>(174,000)</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2022

(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
TownCenter Costa del Este Property, S.A.	100%	Terreno Comercial Town Center, Costa del Este
Bugaba Property, S.A.	100%	Terreno Comercial Bugaba, Chiriquí

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 interinos ha sido autorizada por Iván Cohen, secretario de la sociedad, con fecha 24 de febrero de 2023.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas

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

Normas nuevas, modificaciones y enmiendas adoptadas por el Grupo

Reforma de la tasa de interés de referencia - Modificaciones a las NIIF 7, NIIF 9 y NIC 39. -

Las modificaciones realizadas a la NIIF 7 Instrumentos financieros: información a revelar, la NIIF 9 Instrumentos financieros y la NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición proporcionan ciertas exenciones en relación con las reformas de las tasas de interés de referencia. Las exenciones se relacionan con la contabilidad de coberturas y tienen el efecto de que las reformas generalmente no deberían causar la terminación de la contabilidad de coberturas. Sin embargo, cualquier ineficacia de la cobertura debe continuar registrándose en el estado consolidado de resultado integral. Esta reforma y modificaciones no tuvieron impacto material en los estados financieros consolidados interinos del Grupo.

Modificaciones a las NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16- Reforma de la tasa de interés de referencia

- Fase 2. - Las enmiendas de la Fase 2 abordan cuestiones que surgen de la implementación de las reformas, incluido el reemplazo de una tasa de referencia por otra tasa alternativa. Vigencia: Períodos que inician el 1 de enero de 2021.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

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

Normas nuevas, modificaciones y enmiendas adoptadas por el Grupo (continuación)

Enmienda a la NIIF 16, "Arrendamientos" - concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 Extensión del expediente práctico. En mayo de 2020, el IASB publicó una enmienda a la NIIF 16 que proporcionaba un expediente práctico opcional para que los arrendatarios evaluaran si una concesión de alquiler relacionada con COVID-19 es una modificación de arrendamiento. El 31 de marzo de 2021, el IASB publicó una enmienda adicional para extender la fecha del expediente práctico del 30 de junio de 2021 al 30 de junio de 2022. Los arrendatarios pueden optar por contabilizar dichas concesiones de alquiler de la misma manera que lo harían si no fueran modificaciones de arrendamiento. En muchos casos, esto resultará en contabilizar la concesión como pagos de arrendamiento variables en el período o períodos en los que ocurre el evento o condición que desencadena el pago reducido. Vigencia: Períodos que inician o posteriores al 1 de abril de 2021.

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

Pronunciamientos Contables Emitidos y Aplicables en Períodos Futuros

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

En mayo de 2021 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.

Modificaciones a la NIC 1, Presentación de estados financieros, sobre clasificación de pasivos. Estas enmiendas de alcance limitado a la NIC 1, "Presentación de estados financieros", aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos que existen al final del período sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha de presentación (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del convenio). La enmienda también aclara lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo. Vigencia: Períodos que inician o posteriores al 1 de enero de 2023.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

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

Pronunciamientos Contables Emitidos y Aplicables en Períodos Futuros (continuación)

Enmiendas de alcance limitado a la NIC 1, Declaración de práctica 2 y NIC 8: Las modificaciones tienen como objetivo mejorar las revelaciones de políticas contables y ayudar a los usuarios de los estados financieros a distinguir entre cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables. Vigencia: Períodos que inician o posteriores al 1 de enero de 2023.

Modificación de la NIC 12 - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción. Estas modificaciones requieren que las empresas reconozcan el impuesto diferido sobre las transacciones que, en el reconocimiento inicial, den lugar a montos iguales de diferencias temporarias imponibles y deducibles. Vigencia: Períodos que inician o posteriores al 1 de enero de 2023.

Varias enmiendas de alcance limitado a las NIIF 3, NIC 16, NIC 37 y algunas mejoras anuales a las NIIF 1, NIIF 9, NIC 41 y NIIF 16, con vigencia para periodo que inicien o posteriores al 1 de enero de 2022.

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.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

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

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.

Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión, consistentes en 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 alquileres de arrendamientos y otras suposiciones que los participantes del mercado harían al fijar el precio de la propiedad bajo las condiciones actuales del mercado.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo solo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluirán al Grupo y el costo se puede medir de manera confiable. Todos los demás costos de reparación y mantenimiento son gastos cuando se incurre en ellos. Cuando se reemplaza parte de una propiedad de inversión, el costo 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 cuando en el momento de su disposición. Cuando el Grupo dispone de una propiedad a valor razonable en una transacción en condiciones de independencia, el valor en libros inmediatamente anterior a la venta se ajusta al precio de la transacción, y el ajuste se registra en el estado consolidado de resultado integral 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.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

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

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.

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 noventa (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.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

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

Instrumentos Financiero de Activos Financieros (continuación)

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

Medición subsecuente

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

Activos financieros al costo amortizado

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

Se clasifican como activos circulantes, a menos que tengan fechas de vencimiento superiores a doce (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 2022 y 2021, 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.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

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

Instrumentos Financiero de Activos Financieros (continuación)

Cuentas por cobrar (continuación)

Las tasas de pérdida esperada se basan en los perfiles de pago de las cuentas por cobrar durante un período de treinta seis (36) meses antes del 31 de diciembre de 2022 o en el 1 de enero de 2022, respectivamente, y las pérdidas crediticias históricas experimentadas durante este tiempo. Las tasas de pérdidas históricas se ajustan para reflejar la información actual y prospectiva sobre los factores macroeconómicos que afectan la responsabilidad de los arrendatarios y de las cuentas por cobrar para cancelar el crédito. La información prospectiva incluiría:

- Cambios en los factores económicos, regulatorios, tecnológicos y ambientales;
- Indicadores del mercado externo; y
- La base del arrendatario.

Las cuentas por cobrar son castigadas cuando no hay una expectativa razonable de recuperación. Los indicadores de que no hay una expectativa razonable de recuperación incluyen, entre otros, la probabilidad de insolvencia o dificultades financieras significativas del deudor. Los alquileres y cuentas por cobrar deterioradas se dan de baja cuando se considera incobrable.

Costo amortizado

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

Baja en activos financieros

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

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

Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar son reconocidas inicialmente al valor razonable y posteriormente son medidas al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Financiamientos (Préstamos y Bonos por Pagar)

Los financiamientos son reconocidos inicialmente al valor razonable neto de los costos de transacción incurridos. Posteriormente, los financiamientos son contabilizados a su costo amortizado; cualquier diferencia entre el saldo neto del financiamiento y el valor de redención es reconocida en el estado consolidado de resultado integral 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 la liquidación de la responsabilidad por al menos doce (12) meses de los estados financieros consolidados interinos.

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

Capital Social

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

Dividendos

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

Impuesto sobre la Renta / Dividendos

Diferido

El impuesto sobre los dividendos diferido es provisto, utilizando el método de pasivo, donde las diferencias temporarias se originan entre la base fiscal de la utilidad neta y sus valores en libros para efectos de los estados financieros consolidados interinos. El impuesto sobre los dividendos diferido es determinado utilizando la tasa vigente de diez por ciento (10%) sobre las utilidades retenidas fiscales en las subsidiarias, que se espera sea aplicada cuando el impuesto sobre los dividendos diferido activo se realice o el impuesto sobre los dividendos diferido pasivo sea liquidado.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

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

Reconocimiento de Ingresos

El Grupo reconoce el ingreso cuando el monto puede ser medido con confiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros fluyan hacia la entidad y los criterios específicos hayan sido cumplidos.

El ingreso por alquiler de los contratos de arrendamiento es reconocido como ingreso a través del tiempo, sobre la base de línea recta durante el plazo del contrato. Los cargos por cobros atrasados o penalidades son reconocidos como ingresos, en el período contable en que esto ocurra.

Costos Financieros

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado consolidado de resultado integral 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.

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

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 Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

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

Arrendamiento (continuación)

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.

El Grupo utilizó las opciones provistas para arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos a corto plazo (menos de doce (12) 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 interino 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:

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

3. Estimaciones de Contabilidad y Juicios Críticos (Continuación)

Propiedades de Inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión se establece por los precios actuales de un mercado activo para propiedades similares en la misma localidad y condiciones. Las técnicas de valuación usadas para determinar los valores razonables son validadas y revisadas por evaluadores independientes. La estimación de los valores de las propiedades se realiza según la demanda comercial en el mercado de bienes raíces, a través de la investigación y análisis de ventas recientes realizadas en el sector o áreas circundantes, así como los precios de venta por metro cuadrado que se ofrecen en los locales cercanos, cuyos usos están claramente identificados con el uso predominante en el sector urbano donde se localizan. La administración monitorea el comportamiento del mercado inmobiliario, por lo cual realizó los avalúos de las propiedades 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 7.

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.



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Factores de Riesgo Financiero (continuación)

Riesgo de Mercado (continuación)

Reforma de la tasa de interés de referencia

En marzo de 2021, se anunciaron las fechas definitivas de cesación de la tasa LIBOR en dólares de Estados Unidos de América para los plazos de una semana, dos meses y los demás plazos, inmediatamente después del 30 de junio de 2023.

La Compañía mantiene la siguiente exposición de pasivos a tasas LIBOR:

	2022
Bonos por pagar	<u>55,511,815</u>

A la fecha, la Compañía está en el proceso de conversaciones con los acreedores a fin de definir la tasa de referencia a utilizar antes de las fechas límites de cesación de la tasa LIBOR.

A raíz de comunicación recibida por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá de 7 de abril de 2021, se contactó a los Agentes de Pago, Registro y Transferencia de las tres (3) emisiones de bonos corporativos que mantiene Los Castillos Real Estate, Inc. en el mercado local, a saber: Banco General, S.A. y Global Bank Corporation. De estos, se tuvieron conversaciones iniciales y orientación por parte de Banco General, S.A. En enero de 2022, se contrató a MMG Bank para que brinde su asesoría sobre el tema y las posibles alternativas para determinar la tasa de referencia que se podría utilizar. Una vez definida la tasa y la negociación con los tenedores registrados de los bonos, nos someteríamos a la dispuesto por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá a través del Acuerdo No. 3-2021 de 14 de julio de 2021, para realizar la modificación a los términos y condiciones de las tres (3) emisiones de bonos que se mantienen en el mercado local.

Q

JD

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Factores de Riesgo Financiero (continuación)

Riesgo de Precio

El Grupo está expuesto a los cambios en los precios de las propiedades, así como de los alquileres que recibe. El riesgo de precio de los alquileres es manejado a través de los contratos de arrendamiento de cinco (5) y diez (10) años renovables automáticamente por períodos de cinco (5) años adicionales y cláusulas de aumentos anuales y penalidades en caso de terminación antes del término del contrato.

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito se origina del efectivo en bancos, depósitos en fideicomiso y depósitos a plazo fijo y consiste en que la contraparte sea incapaz de hacer frente a la obligación contraída, ocasionando pérdidas financieras al Grupo. Para la administración del riesgo de crédito en depósitos en bancos, el Grupo solamente realiza transacciones con instituciones financieras con indicadores de solidez y solvencia normales o superiores del promedio de mercado.

El Grupo no tiene una concentración significativa de riesgo de crédito con respecto a cuentas por cobrar - comerciales. El Grupo tiene políticas que aseguran que los contratos de arrendamiento sean efectuados con clientes con un buen historial de crédito o compañías relacionadas, estos factores entre otros, dan por resultado que el riesgo de crédito del Grupo no sea significativo.

Riesgo de Liquidez

El Grupo requiere tener suficiente efectivo para hacer frente a sus obligaciones. Para ello, cuenta con suficiente efectivo en bancos, además del financiamiento de sus activos con pasivos a largo plazo, asegurándose de que el manejo de la liquidez le permita hacer frente a sus gastos operacionales y cumplir con sus compromisos a largo plazo. Si lo considera necesario, se hacen las gestiones para la apertura de líneas de crédito.

Asimismo, la Administración realiza proyecciones de liquidez del Grupo sobre una base anual, mediante flujos de efectivo proyectados.

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 interino.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Riesgo de Liquidez (continuación)

	<u>Menos de 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>
31 de diciembre de 2022			
Bonos por pagar	8,126,652	37,863,694	29,042,502
Cuentas por pagar - otras	16,943	-	-
Pasivo por arrendamiento	223,459	1,117,297	1,736,413
31 de diciembre de 2021			
Bonos por pagar	9,530,565	39,606,986	35,431,215
Cuentas por pagar - otras	578	-	-
Pasivo por arrendamiento	111,029	893,838	2,413,479

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:

	2022	2021
Total de obligación por arrendamiento y bonos por pagar	57,256,801	64,701,993
Menos: Efectivo y depósitos en fideicomiso	<u>(4,978,746)</u>	<u>(8,212,611)</u>
Deuda neta	52,278,055	56,489,382
Total de patrimonio	<u>197,963,391</u>	<u>189,244,754</u>
Total de pasivo y capital	<u>250,241,446</u>	<u>245,734,136</u>
Índice de apalancamiento	<u>21%</u>	<u>23%</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Estimación del Valor Razonable

Para propósitos de divulgación, las Normas Internacionales de Información Financiera especifican una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres Niveles, en base a las variables utilizadas en las técnicas de valorización para medir el valor razonable: La jerarquía se basa en la transparencia de las variables que se utilizan en la valorización de un activo a la fecha de su valorización. Estos tres Niveles son los siguientes:

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos - idénticos a la fecha de medición.

Nivel 2: Variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).

Nivel 3: Variables no observables para el activo y pasivo. La clasificación de la valorización del valor razonable se determina en base a la variable de nivel más bajo que sea relevante para la valoración del valor razonable en su totalidad.

El valor razonable del efectivo, depósitos en fideicomiso, cuentas por cobrar - otras y cuentas por pagar se aproxima a su valor en libros, debido a su naturaleza de corto plazo.

La siguiente tabla analiza dentro de la jerarquía del valor razonable de los activos no financieros del Grupo medidos al valor razonable:

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
31 de diciembre de 2022			
Propiedades de inversión	-	-	251,278,481
31 de diciembre de 2021			
Propiedades de inversión	-	-	246,453,399

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

5. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se detallan a continuación:

	2022	2021
Efectivo	1,584,308	443,612
Depósitos en fideicomiso (Nota 9)	<u>3,394,438</u>	<u>7,768,999</u>
Efectivo para propósito de flujo de efectivo	<u>4,978,746</u>	<u>8,212,611</u>

6. Relaciones y Transacciones con Partes Relacionadas

Las transacciones con compañías relacionadas se detallan a continuación:

	2022	2021
Saldos:		
Cuentas por pagar - otras relacionadas	<u>-</u>	<u>300,000</u>
<i>Transacciones: (Otras relacionadas)</i>		
Ingreso por alquileres	<u>14,616,415</u>	<u>13,123,381</u>
Gastos por servicios administrativos	<u>121,090</u>	<u>115,674</u>
Compras de propiedades de inversión	<u>-</u>	<u>174,000</u>

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

Los ingresos por alquileres con compañías relacionadas corresponden a inmuebles arrendados que son principalmente utilizados para los diferentes puntos de venta, centros de distribución y oficinas administrativas bajo contratos de arrendamiento operativo. Los arrendamientos tienen términos variables, cláusulas de aumentos anuales y derechos de renovación. Los cánones de arrendamiento son determinados por la administración utilizando como referencia el valor de mercado. Los ingresos mínimos futuros de contratos por arrendamiento operativo se encuentran detallados en la Nota 7.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

7. Propiedades de Inversión

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

	2022	2021
Saldo al inicio del año	246,453,399	244,573,491
Adquisiciones	5,193,880	174,000
Cambio en valor razonable	<u>(368,798)</u>	<u>1,705,908</u>
Saldo al final de año	<u>251,278,481</u>	<u>246,453,399</u>

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

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/.367 por mts² y B/.5,486 por mts².

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

Enfoque de Costo

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

7. Propiedades de Inversión (Continuación)

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.

Las propiedades de inversión no generan costos directos de operación dado que las cláusulas de los contratos de arrendamiento establecen que la arrendataria pagará todos los impuestos, tasas, obligaciones o gravámenes nacionales o municipales, presentes o futuros que recaigan sobre el establecimiento o negocio, además, serán por cuenta de la arrendataria las reparaciones, ya sean producto del desgaste natural o uso del local, que sean necesarias para la conservación en buen estado del mismo; de las adiciones, cambios o mejoras, de la pintura interior, servicios sanitarios y plomería, sistema eléctrico y de iluminación, techo, vidrios, puertas, herrería, albañilería y otros servicios, sin que por ello la arrendadora tenga obligación de pagar indemnización alguna. La arrendataria será responsable por el pago de servicios de agua potable, aseo, energía eléctrica, telecomunicaciones, cuota de administración y mantenimiento, seguridad y otros similares del local. El único costo directo atribuible al Grupo es el pago del impuesto de inmueble, cuyo valor pagado al 31 de diciembre de 2022, ascendió a B/.463,091 (2021: B/.340,092).

Las propiedades de inversión garantizan las emisiones de bonos descritos en la Nota 9.

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 6.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

7. Propiedades de Inversión (Continuación)

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

	2022	2021
Hasta 1 año	15,347,075	15,038,850
De 1 a 2 años	15,661,175	15,347,075
De 2 a 3 años	15,985,725	15,661,175
De 3 a 4 años	16,330,775	15,985,725
De 4 a 5 años	16,696,350	16,330,775
Más de 5 años	<u>17,077,625</u>	<u>16,696,350</u>
	<u>97,098,725</u>	<u>95,059,950</u>

8. Cuentas por Cobrar - Otras

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

	2022	2021
Clientes	22,570	40,098
Otras	<u>64,426</u>	<u>64,427</u>
	<u>86,996</u>	<u>104,525</u>

a)

Td

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

9. Bonos por Pagar

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

	2022	2021
<u><i>Los Castillos Real Estate, Inc.</i></u>		
<i>Emisión Pública de Bonos Corporativos</i>		
Oferta pública de bonos corporativos, por un valor nominal de hasta B/.25,000,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Estos fueron ofrecidos a partir del 17 de noviembre de 2008 y cancelados el 17 de agosto de 2022. Estos devengaban 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 realizaba mensualmente en base a la tabla de amortización establecida en el prospecto informativo. Estaban 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.	-	1,440,205
Oferta pública de bonos corporativos, Serie "A" por un valor nominal de hasta B/.10,500,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Estos fueron ofrecidos a partir del 22 de diciembre de 2011 y su vencimiento será el 22 de diciembre de 2026. Estos devengan intereses a una tasa de interés de LIBOR 3 meses + 3% anual, revisable trimestralmente, sujeto a un mínimo de 4.25% anual. El pago a capital se realiza mensualmente en base a la tabla de amortización establecida en el prospecto informativo. Están garantizados por un fideicomiso de garantía con Global Financial Funds, a favor de los tenedores registrados de los bonos. El saldo de los bonos se presenta neto de los costos de la emisión.	<u>3,381,629</u>	<u>4,242,629</u>
Pasan...	<u>3,381,629</u>	<u>5,682,834</u>

(Handwritten signature)

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

9. Bonos por Pagar (Continuación)

	2022	2021
Vienen...	3,381,629	5,682,834
<i>Emisión Pública de Bonos Corporativos (continuación)</i>		
Oferta pública de bonos corporativos, Serie "B" por un valor nominal de hasta B/.12,500,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Estos fueron ofrecidos a partir del 21 de diciembre de 2012 y su vencimiento será el 21 de diciembre de 2027. Estos devengan intereses a una tasa de interés de LIBOR 3 meses + 3% anual, revisable trimestralmente, sujeto a un mínimo de 4.25% anual. El pago a capital se realiza mensualmente en base a la tabla de amortización establecida en el prospecto informativo. Están garantizados por un fideicomiso de garantía con Global Financial Funds, a favor de los tenedores registrados de los bonos. El saldo de los bonos se presenta neto de los costos de la emisión.	4,886,250	5,785,000
Oferta pública de bonos corporativos, Serie "A" (Subordinada) por un valor nominal de hasta B/.10,000,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Estos fueron ofrecidos a partir del 1 de diciembre de 2014 y su vencimiento será el 1 de diciembre de 2034. Estos devengan intereses a una tasa de interés fija de 10% anual. El pago a capital se realizará mediante un solo pago al vencimiento, siempre y cuando no exista saldo insoluto a capital de cualquiera de las Series Senior. Están garantizados por el crédito general del Emisor. El saldo de los bonos se presenta neto de los costos de la emisión.	<u>8,031,000</u>	<u>8,031,000</u>
Pasan...	<u>16,298,879</u>	<u>19,498,834</u>

u)

TD

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

9. Bonos por Pagar (Continuación)

	2022	2021
Vienen...	16,298,879	19,498,834
<i>Emisión Pública de Bonos Corporativos (continuación)</i>		
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.	9,949,575	11,037,532
Oferta pública de bonos corporativos, Serie “C” (Senior) por un valor nominal de hasta B/.6,620,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Los bonos fueron ofrecidos a partir del 15 de febrero de 2016 y su vencimiento será el 15 de febrero de 2031. Los bonos devengan intereses a una tasa de interés de LIBOR 3 meses + 3.50% anual, revisable trimestralmente, sujeto a un mínimo de 5.00% anual. El pago a capital se realiza mensualmente en base a la tabla de amortización establecida en el prospecto informativo. Están garantizados por un fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc., a favor de los tenedores registrados de los bonos. El saldo de los bonos se presenta neto de los costos de la emisión.	<u>4,382,632</u>	<u>4,777,846</u>
Pasan...	<u>30,631,086</u>	<u>35,314,212</u>

a)

Td

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

9. Bonos por Pagar (Continuación)

	2022	2021
Vienen...	30,631,086	35,314,212
<i>Emisión Pública de Bonos Corporativos (continuación)</i>		
Oferta pública de bonos corporativos, Serie “D” (Senior) por un valor nominal de hasta B/.12,380,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Estos fueron ofrecidos a partir del 15 de diciembre de 2016 y su vencimiento será el 15 de diciembre de 2031. Estos devengan intereses a una tasa de interés de LIBOR 3 meses + 3.75% anual, revisable trimestralmente, sujeto a un mínimo de 5.50% anual. El pago a capital se realiza mensualmente en base a la tabla de amortización establecida en el prospecto informativo. Están garantizados por un fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc., a favor de los tenedores registrados de los bonos. El saldo de los bonos se presenta neto de los costos de la emisión.	8,817,316	9,519,262
Oferta pública de bonos corporativos, Serie “E” (Senior) por un valor nominal de hasta B/.15,000,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Estos fueron ofrecidos a partir del 22 de enero de 2018 y su vencimiento será el 15 de enero de 2033. Estos devengan intereses a una tasa de interés de LIBOR 3 meses + 3.50% anual, revisable trimestralmente, sujeto a un mínimo de 5.00% anual. El pago a capital se realiza mensualmente en base a la tabla de amortización establecida en el prospecto informativo. Están garantizados por un fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc., a favor de los tenedores registrados de los bonos. El saldo de los bonos se presenta neto de los costos de la emisión.	<u>11,596,152</u>	<u>12,390,152</u>
Pasan...	<u>51,044,554</u>	<u>57,223,626</u>

a
TD

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

9. Bonos por Pagar (Continuación)

	2022	2021
Vienen...	51,044,554	57,223,626
<i>Emisión Pública de Bonos Corporativos (continuación)</i>		
Oferta pública de bonos corporativos, Serie "F" (Senior) por un valor nominal de hasta B/.5,200,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Estos fueron ofrecidos a partir del 30 de septiembre de 2020 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>4,467,261</u>	<u>4,715,171</u>
Más: Intereses por pagar	55,511,815	61,938,797
Menos: Gastos de emisión por amortizar	154,320	1,230,868
Menos: Porción circulante	(648,440)	(817,807)
	<u>(5,267,082)</u>	<u>(7,488,482)</u>
Bonos por pagar a largo plazo	<u>49,750,613</u>	<u>54,863,376</u>

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-380-2021 del 27 de agosto de 2021, 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 devengaban 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 era 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 eran pagados los 17 de cada mes hasta la fecha de vencimiento.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

9. Bonos por Pagar (Continuación)

Oferta Pública de Bonos Corporativos – Noviembre de 2008 (continuación)

La fecha de vencimiento de los bonos era el 17 de noviembre de 2023, pero fueron cancelados el 17 de agosto de 2022; el pago a capital de los bonos se realizaba mensualmente en base al cuadro presentado en la Sección III.A.7 del Prospecto Informativo. Los bonos podían, 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. podía 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 los hiciera con los fondos provenientes de la venta de las propiedades arrendadas o con fondos recibidos en concepto de pólizas de seguro.

Los bonos estaban garantizados por un fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc. a favor de los tenedores registrados de los bonos, el cual tenía (i) la primera hipoteca y anticresis sobre las fincas descritas en el prospecto informativo Sección III.G propiedad del Emisor (las “Fincas”), con un área total aproximada de 60,814 m² y sus mejoras, (ii) la cesión de la póliza de seguros de los bienes inmuebles de una compañía aceptable al Agente Fiduciario y que cubría 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 depositaban en una cuenta de concentración con el Agente Fiduciario, y (iv) una cuenta de reserva. Adicionalmente, la emisión contaba con la fianza solidaria de las subsidiarias de Los Castillos Real Estate, Inc. detalladas en la Sección III.G. - Garantías de este prospecto informativo.

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-365-2021 del 17 de agosto de 2021, 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 Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

9. Bonos por Pagar (Continuación)

Oferta Pública de Bonos Corporativos – Diciembre de 2011 (continuación)

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.

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-379-2021 del 27 de agosto de 2021, 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”).

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

9. Bonos por Pagar (Continuación)

Oferta Pública de Bonos Corporativos – Diciembre de 2014 (continuación)

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 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.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

9. Bonos por Pagar (Continuación)

Oferta Pública de Bonos Corporativos – Diciembre de 2014 (continuación)

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.

El valor razonable de los bonos por pagar al 31 de diciembre de 2022 es de B/.43,257,381 (2021: B/.41,754,842) y el de los bonos subordinados al 31 de diciembre de 2021 es de B/.8,014,123 (2021: B/.8,012,355). El valor razonable de los bonos por pagar se calculó sobre la tasa de descuento de flujos de efectivo del 5.75% (2021: 5.75%), 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:

	2022	2021
Global Financial Funds Corp.	1,183,431	1,849,994
BG Trust, Inc.	<u>2,211,007</u>	<u>5,919,005</u>
	<u>3,394,438</u>	<u>7,768,999</u>

(Handwritten initials)

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

10. Capital Social

De acuerdo a lo establecido en el pacto social de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, su capital social autorizado es de ciento cincuenta mil balboas (B/.150,000), dividido de la siguiente manera:

- i. Cincuenta mil (50,000) Acciones Comunes Clase A, con derecho a voto, pero sin derechos económicos y con un valor nominal de un balboa (B/.1.00), cada una.
- ii. Diez millones (10,000,000) Acciones Comunes Clase B, sin derecho a voto, pero con derechos económicos (dividendos y cuota de liquidación), y con un valor nominal de un centavo de balboa (B/.0.01), cada una.
- iii. Cuantas clases de acciones adicionales, con o sin valor nominal, autorice la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, conforme a lo dispuesto en su Pacto Social.

El capital social será por lo menos igual a la suma total representada por las acciones con valor nominal, más una suma determinada con respecto a cada acción sin valor nominal que se emita, y las sumas que de tiempo en tiempo se incorporen al capital social de acuerdo con resolución o resoluciones de la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

La Junta Directiva será la encargada de autorizar la emisión de las acciones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

Las acciones tendrán los siguientes derechos, designaciones, preferencias y privilegios:

- A. El derecho de voto le corresponderá exclusivamente a las Acciones Clase A, a razón de un (1) voto por cada acción. Las Acciones Clase B y cualesquiera otras clases de acciones emitidas de conformidad con el literal (G) de este artículo, no tendrán derecho a voto, salvo en los casos indicados en el literal (B) del artículo décimo noveno del presente Pacto Social.
- B. Las Acciones Clase A no tendrán derechos económicos ni derecho a dividendo alguno, salvo en el caso en que la Sociedad ejerza su Derecho de Recompra establecido en el literal (C) siguiente, y por consecuencia todas las Acciones Clase B sean recompradas por la Sociedad, caso en el cual, las Acciones Clase A, automáticamente, adquirirán los mismos derechos económicos y derechos de dividendo que, según el presente Pacto Social, tenían las Acciones Clase B en la fecha efectiva de recompra.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

10. Capital Social (Continuación)

C. La Sociedad será una sociedad de inversión cerrada la cual no dará derecho a los tenedores de las Acciones Clase B a solicitar la redención de las mismas. No obstante, la Sociedad podrá recomprar todas, o un porcentaje de, las Acciones Clase B emitidas y en circulación de la Sociedad (en adelante, el “Derecho de Recompra”), sujeto a los términos y condiciones establecidos en el Pacto Social.

La Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá emitir acciones enteras o fraccionadas, según estime conveniente. En caso de acciones fraccionadas, la fracción correspondiente tendrá los derechos que le corresponden según la serie o clase de acción de que se tratare en proporción a la porción que representa de una acción entera.

Las acciones comunes se integran de la siguiente manera:

	<u>Total de Acciones</u>	<u>Valor Nominal</u>	<u>Capital Adicional Pagado</u>	<u>Total</u>
31 de diciembre de 2022				
Clase “A”	50,000	50,000	3,235,000	3,285,000
Clase “B”	<u>1,803,100</u>	<u>18,031</u>	<u>309,969</u>	<u>328,000</u>
	<u>1,853,100</u>	<u>68,031</u>	<u>3,544,969</u>	<u>3,613,000</u>
31 de diciembre de 2021				
Clase “A”	50,000	50,000	3,235,000	3,285,000
Clase “B”	<u>1,802,580</u>	<u>18,026</u>	<u>257,974</u>	<u>276,000</u>
	<u>1,852,580</u>	<u>68,026</u>	<u>3,492,974</u>	<u>3,561,000</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

10. Capital Social (Continuación)

El movimiento de las acciones comunes, se muestra a continuación:

	<u>Total de Acciones</u>	<u>Valor Nominal</u>	<u>Capital Adicional Pagado</u>	<u>Total</u>
Clase "A"				
Saldo al 31 de diciembre de 2020	10,000	10,000	3,235,000	3,245,000
Aporte	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>	<u>-</u>	<u>40,000</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	50,000	50,000	3,235,000	3,285,000
Aporte	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2022	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>	<u>3,235,000</u>	<u>3,285,000</u>
Clase "B"				
Saldo al 31 de diciembre de 2020	-	-	-	-
Aporte	1,802,580	18,026	257,974	276,000
Saldo al 31 de diciembre de 2021	1,802,580	18,026	257,974	276,000
Aporte	<u>520</u>	<u>5</u>	<u>51,995</u>	<u>52,000</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>1,803,100</u>	<u>18,031</u>	<u>309,969</u>	<u>328,000</u>

La utilidad neta por acción básica se detalla a continuación:

	2022	2021
Utilidad neta por acción básica		
Utilidad neta del período	8,666,637	9,455,679
Número promedio de acciones comunes Clase B emitidas y en circulación	<u>1,803,100</u>	<u>1,802,580</u>
Utilidad neta por acción básica	<u>4,81</u>	<u>5,25</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.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

11. Activos 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 veinte (20) años, renovables por períodos adicionales, sobre los cuales están construidos locales comerciales en el área comercial de France Field, que son de su propiedad. Los pagos comprometidos por razón de estos contratos de arrendamiento se estipulan en base a la tarifa mensual vigente de B/.0.80 el mt².

A continuación, se resumen dichos contratos:

<u>Subsidiaria</u>	<u>Lote No.</u>	<u>Vencimiento del Contrato</u>	<u>Área en mt²</u>	<u>Arrendamiento Anual</u>
Inversiones Europanamericanas, S. A.	481	Septiembre de 2034	14,220.34	136,515
France Field Properties, S. A.	940	Junio de 2028	5,397.50	51,816
Zona Libre Properties, S. A.	939	Junio de 2028	3,659.17	35,128
				<u>223,459</u>

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

	2022	2021
Estado consolidado de situación financiera		
Activos por derecho de uso		
Costo	1,875,089	1,996,809
Amortización acumulada	<u>(121,720)</u>	<u>(121,720)</u>
	<u>1,753,369</u>	<u>1,875,089</u>
Obligación por arrendamiento		
Circulante	116,580	111,029
No circulante	<u>2,122,526</u>	<u>2,239,106</u>
	<u>2,239,106</u>	<u>2,350,135</u>
Estado consolidado de resultado integral		
Amortización de activos por derecho de uso	<u>121,720</u>	<u>121,720</u>
Costos financieros	<u>112,431</u>	<u>117,718</u>

A
Td

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

12. Costos Financieros

Los costos financieros se detallan a continuación:

	2022	2021
Gasto de intereses sobre bonos	3,624,551	3,721,411
Gastos de intereses sobre arrendamientos (Nota 11)	112,431	117,718
Amortización de costos diferidos por emisión de deuda	169,367	169,367
Servicios bancarios	<u>3,455</u>	<u>660</u>
	<u>3,909,804</u>	<u>4,009,156</u>

13. 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. Que el 23 de septiembre de 2020, mediante la Resolución No. 201-0731, la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas ordenó la inscripción de Los Castillos Real Estate, Inc., como Sociedad de Inversión Inmobiliaria de acuerdo a lo establecido en el párrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal.

El Parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal establece que no pagarán impuesto sobre la renta las sociedades de inversión inmobiliarias registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores y que listen y coticen sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores, conforme a lo establecido en la Ley de Valores y sus leyes reformativas y acuerdos (Acuerdos No.5-2004 y No.2-2014), que capten fondos a largo plazo en los mercados organizados de capitales con el objeto de realizar inversiones, directa o indirectamente a través de subsidiarias, en el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá, que tengan como política la distribución a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del noventa por ciento (90%) de su utilidad neta del período fiscal y que se registren como tal en la Dirección General de Ingresos, en cuyo caso el impuesto sobre la renta de la sociedad de inversión inmobiliaria registrada recaerá sobre los tenedores de sus cuotas de participación, a las tarifas establecidas en los artículos 699 y 700 del Código Fiscal, según corresponda, quedando la sociedad de inversión inmobiliaria registrada obligada a retener el diez por ciento (10%) del monto distribuido al momento de realizar cada distribución, en concepto de adelanto de dicho impuesto, retención esta que deberá remitir al Fisco dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se haga cada distribución y que el contribuyente podrá optar por considerar como el impuesto sobre la renta definitivo a pagar sobre el monto distribuido.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

13. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

De acuerdo al artículo 5 del Decreto Ejecutivo N°199 del 23 de junio de 2014 y basado en lo establecido en el artículo 706 del Código Fiscal, aparte de mantener una política de distribución que indique distribuir a los tenedores de sus acciones o cuotas de participación no menos del noventa por ciento (90%) existen ciertas excepciones a esta regla por las siguientes situaciones:

- a) Durante los primeros dos (2) años de registro, la sociedad de inversión inmobiliaria podrá no realizar distribuciones o distribuir un porcentaje inferior al mínimo indicado. Una vez cumplido el plazo estipulado de dos (2) años, de no efectuarse las distribuciones mínimas, la sociedad de inversión inmobiliaria que se acoja al régimen fiscal, perderá permanentemente el incentivo fiscal otorgado.
- b) Durante cualquier período fiscal en que, a juicio del administrador o ente competente de la sociedad de inversión inmobiliaria, por situaciones extraordinarias macroeconómicas o del desempeño o perspectiva del negocio, se considere conveniente no distribuir el mínimo indicado. Si está situación excede por más de un (1) año, la sociedad perderá permanentemente el incentivo fiscal otorgado.

Durante cualquier período fiscal en el que no se efectúe la distribución a los tenedores de las cuotas de participación de no menos de noventa por ciento (90%) de la utilidad neta o que se efectúen distribuciones inferiores al mínimo establecido, dicha sociedad de inversión inmobiliaria quedará sujeta a la determinación de las rentas gravables establecidas en el artículo 699 del Código Fiscal.

Por tratarse de un régimen especial de tributación del impuesto sobre la renta, no les serán aplicables las reglas establecidas en el literal a) del artículo 701 del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de bienes inmuebles, ni las reglas establecidas en el literal c) del artículo 701 del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de valores, a las sociedades de inversión inmobiliaria y subsidiarias, que se hayan acogido al régimen especial de que trata el párrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal.

El impuesto sobre dividendos del período es el siguiente:

	2022	2021
Impuesto sobre la renta corriente (Reversión)	-	(73,636)
Impuesto sobre dividendos diferido	<u>721,627</u>	<u>582,128</u>
	<u>721,627</u>	<u>508,492</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

13. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

El movimiento del impuesto diferido pasivo se presenta a continuación:

	2022	2021
Saldo al inicio del año	2,479,132	1,897,004
Impuesto sobre dividendos diferido	<u>721,627</u>	<u>582,128</u>
Saldo al final de año	<u>3,200,758</u>	<u>2,479,132</u>

14. Contingencias y Compromisos

El Grupo no tiene contingencias y compromisos significativos.

15. Evento Subsecuente

A través de prospecto informativo preliminar publicado en la Bolsa Latinoamericana de Valores el 23 de enero de 2023 se informa que la Junta Directiva del Grupo autorizó la emisión pública de bonos corporativos en varias series, identificadas como series A, B y subsiguientes.

Los bonos de la emisión tendrán un valor nominal de B/.75,000,000 y con denominaciones o múltiplos de B/.1,000. El monto de la Serie A será de hasta B/.56,000,000 y el monto de las Serie B y subsiguientes, serán en su conjunto de hasta B/.19,000,000. La Fecha de vencimiento de las Series A, B y subsiguientes, será de 15 años a partir de la Fecha de Liquidación de la Serie correspondiente. La tasa de interés de la serie A será en base a una tasa de interés variable que resulte al sumarle un margen de 3.25% a SOFR a plazo ajustada (o a la tasa de sucesión, o a cualquier otra tasa de referencia alterna que a su vez suceda o reemplace a SOFR a plazo o a la tasa de sucesión), revisable trimestralmente. La tasa de interés de la serie B y subsiguientes será comunicada a la SMV mediante un suplemento al prospecto informativo.

Los bonos de esta emisión estarán garantizados por un fideicomiso irrevocable de garantía con BG, Trust, Inc.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
Consolidación del Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2022

12. Información Financiera Consolidada

La consolidación del balance general se detalla a continuación:

	Consolidado	Ajustes y Eliminaciones	Total	Los Castillos, Real State	Corporación Los Castillos, S. A.	Los Pueblos Properties, S. A.	Los Andes Properties, S. A.	Inversiones Europeanamericana, S. A.	Chiriquí Properties, S. A.	Veraguas Properties, S. A.	France Field Properties, S. A.	Zona Libre Properties, S. A.	Doce de Octubre Properties, S. A.	Villa Lucre Properties, S. A.	San Antonio Properties, S. A.
Activos															
Activos no circulantes															
Propiedades de inversión	B/. 251,278,481	B/. -	B/. 251,278,481	B/. -	B/. 21,339,400	B/. -	B/. 5,823,672	B/. 10,518,748	B/. 9,196,925	B/. 5,637,202	B/. 1,978,974	B/. 2,439,523	B/. 5,506,182	B/. 8,281,418	B/. 18,898,099
Activos por derecho de uso	1,753,368	-	1,753,368	-	-	-	-	1,314,970	-	-	261,271	177,127	-	-	-
Inversiones en subsidiarias	-	(3,325,000)	3,325,000	3,325,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - subsidiarias	-	(63,445,929)	63,445,929	57,616,906	2,267,704	24,312	1,251,324	1,326,973	555,057	401,592	2,061	-	-	-	-
Adelanto a compra de activo	170,571	-	170,571	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros activos	38,941	-	38,941	-	-	-	-	10,705	-	-	16,224	12,012	-	-	-
Activos circulantes															
Efectivo	1,584,308	-	1,584,308	1,584,308	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósito a Plazo Fijo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósitos en fideicomiso	3,394,438	-	3,394,438	3,394,438	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - otras	86,997	-	86,997	-	22,570	64,427	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos e impuestos pagados por anticipado	225,514	(648,440)	873,955	16,070	7,259	28,151	9,509	56,649	2,296	1,513	2,076	63,153	2,426	3,250	9,673
	5,291,257	(648,440)	5,939,697	4,994,816	29,829	92,578	9,509	56,649	2,296	1,513	2,076	63,153	2,426	3,250	9,673
Total de activos	B/. 258,532,618	B/. (67,419,370)	B/. 325,951,988	B/. 65,936,722	B/. 23,636,933	B/. 116,890	B/. 7,084,505	B/. 13,228,044	B/. 9,754,278	B/. 6,040,306	B/. 2,260,607	B/. 2,691,814	B/. 5,508,608	B/. 8,284,667	B/. 18,907,772
Patrimonio de los Accionistas y Pasivos															
Patrimonio															
Capital social	B/. 3,613,000	B/. (3,325,000)	B/. 6,938,000	B/. 3,613,000	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	195,298,221	-	195,298,221	1,029,172	20,972,492	121,627	6,954,846	11,064,865	9,557,782	5,938,781	1,812,330	2,106,824	4,911,622	6,654,896	18,003,476
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	197,963,392	(3,325,000)	201,288,392	4,642,172	23,407,233	116,590	6,899,107	11,517,466	9,555,085	5,920,300	1,804,119	2,094,366	4,876,128	6,627,943	17,968,114
Pasivos															
Pasivos largo plazo															
Bonos por pagar a largo plazo, excluyendo porción circulante	49,750,612	(479,073)	50,229,686	50,229,686	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Obligación por arrendamiento	2,122,526	-	2,122,526	-	-	-	-	1,514,227	-	-	362,544	245,755	-	-	-
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar - subsidiarias	1	(63,445,929)	63,445,930	5,782,735	-	300	-	-	-	-	-	278,125	486,980	1,512,050	757,005
Impuesto sobre dividendos diferido	3,200,759	-	3,200,759	-	198,999	-	182,959	131,573	196,310	98,104	58,183	48,915	142,329	141,153	178,533
	55,073,898	(63,925,003)	118,998,900	56,012,421	198,999	300	182,959	1,645,800	196,310	98,104	420,727	572,794	629,309	1,653,203	935,538
Pasivos circulantes															
Préstamos bancarios por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Porción circulante de bonos por pagar	5,112,763	(169,367)	5,282,130	5,282,130	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intereses sobre bonos por pagar	154,320	-	154,320	-	3,169	-	835	1,534	1,101	570	489	599	1,392	1,651	1,813
Porción circulante de obligación por arrendamiento	116,580	-	116,580	-	-	-	-	60,862	-	-	33,206	22,513	-	-	-
Cuentas por pagar - otras	16,941	-	16,941	-	652	-	652	652	652	652	652	651	652	652	652
Adelantos recibidos de clientes	43,975	-	43,975	-	23,975	-	-	-	-	20,000	-	-	-	-	-
Gastos e impuestos acumulados por pagar	50,749	-	50,749	-	2,906	-	953	1,729	1,131	681	1,415	891	1,128	1,219	1,656
Total de pasivos circulantes	5,495,328	(169,367)	5,664,695	5,282,130	30,702	-	2,439	64,777	2,883	21,903	35,761	24,654	3,171	3,521	4,120
Total de pasivos	60,569,226	(64,094,370)	124,663,596	61,294,550	229,700	-	185,398	1,710,578	199,193	120,006	456,488	597,449	632,480	1,656,724	939,658
Total de patrimonio de los accionistas y pasivos	B/. 258,532,618	B/. (67,419,370)	B/. 325,951,988	B/. 65,936,722	B/. 23,636,933	B/. 116,890	B/. 7,084,505	B/. 13,228,044	B/. 9,754,278	B/. 6,040,306	B/. 2,260,607	B/. 2,691,814	B/. 5,508,608	B/. 8,284,667	B/. 18,907,772

Handwritten initials and signature.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
Consolidación del Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2022

12. Información Financiera Consolidada

La consolidación del balance general se detalla a continuación:

	Juan Díaz Properties, S. A.	Altos de Panamá Properties, S. A.	West Mall Properties, S. A.	Herrera Properties, S. A.	Chilbre Properties, S. A.	Mañanitas Properties, S. A.	Vista Alegre Properties, S. A.	Chorrera Properties, S. A.	La Doña Properties, S. A.	Boulevard Santiago Property, S. A.	Coronado Property, S. A.	Brisas Property, S. A.	Villa Zaita Property, S. A.	Aguadulce Property, S. A.	Penonome Property, S. A.	Sabanitas Property, S. A.	TownCenter Costa del Este Property, S. A.	Bugaba Property, S. A.
Activos																		
Activos no circulantes																		
Propiedades de inversión	B/ 13,644,532	B/ 10,637,663	B/ 11,763,512	B/ 5,227,770	B/ 28,368,719	B/ 7,659,331	B/ 246,683	B/ 11,012,086	B/ 8,657,524	B/ 9,028,006	B/ 8,859,085	B/ 10,168,077	B/ 9,213,523	B/ 5,619,087	B/ 8,470,943	B/ 8,022,642	B/ 4,500,585	B/ 558,568
Activos por derecho de uso	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones en subsidiarias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - subsidiarias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Adelanto a compra de activo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	166,051	4,520
Otros activos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos circulantes																		
Efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósito a Plazo Fijo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósitos en fideicomiso	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - otras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos e impuestos pagados por anticipado	33,570	25,910	36,982	22,430	105,180	31,726	2,022	30,796	24,625	32,906	51,879	47,470	74,875	38,874	50,301	62,383	-	-
	<u>33,570</u>	<u>25,910</u>	<u>36,982</u>	<u>22,430</u>	<u>105,180</u>	<u>31,726</u>	<u>2,022</u>	<u>30,796</u>	<u>24,625</u>	<u>32,906</u>	<u>51,879</u>	<u>47,470</u>	<u>74,875</u>	<u>38,874</u>	<u>50,301</u>	<u>62,383</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de activos	B/ 13,678,103	B/ 10,663,574	B/ 11,800,494	B/ 5,250,200	B/ 28,473,899	B/ 7,691,057	B/ 248,705	B/ 11,042,883	B/ 8,682,150	B/ 9,060,912	B/ 8,910,964	B/ 10,215,547	B/ 9,288,399	B/ 5,657,961	B/ 8,521,244	B/ 8,085,025	B/ 4,666,636	B/ 563,088
Patrimonio de los Accionistas y Pasivos																		
Patrimonio																		
Capital social	B/ 10,000	B/ 10,000	B/ 10,000	B/ 10,000	B/ 10,000	B/ 10,000	B/ 10,000	B/ 10,000	B/ 10,000	B/ 10,000	B/ 10,000	B/ 10,000	B/ 10,000	B/ 10,000	B/ 10,000	B/ 10,000	B/ 10,000	B/ 10,000
Utilidades no distribuidas	12,237,084	9,562,565	9,830,673	4,475,409	21,718,423	5,466,178	100,558	8,244,654	6,478,162	5,068,890	5,203,644	6,119,940	3,113,968	2,780,780	4,146,000	1,758,102	(63,054)	(72,467)
Impuesto complementario	(67,344)	(56,114)	(37,005)	(40,473)	(107,182)	(32,367)	(788)	(43,702)	(36,002)	(11,729)	(21,063)	(17,102)	(3,536)	(6,572)	(7,406)	(1,354)	-	-
Total de patrimonio de los accionistas	<u>12,179,740</u>	<u>9,516,451</u>	<u>9,803,668</u>	<u>4,444,936</u>	<u>21,621,241</u>	<u>5,443,811</u>	<u>109,769</u>	<u>8,210,951</u>	<u>6,452,160</u>	<u>5,067,161</u>	<u>5,192,581</u>	<u>6,112,838</u>	<u>3,120,432</u>	<u>2,784,209</u>	<u>4,148,594</u>	<u>1,766,748</u>	<u>(53,054)</u>	<u>(62,467)</u>
Pasivos																		
Pasivos largo plazo																		
Bonos por pagar a largo plazo, excluyendo porción circulante	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Obligación por arrendamiento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar - subsidiarias	1,293,921	969,176	1,859,543	678,486	6,472,540	2,133,698	137,897	2,657,924	2,083,443	3,915,554	3,594,024	3,998,421	6,108,005	2,816,679	4,308,261	6,255,917	4,719,690	625,554
Impuesto sobre dividendos diferido	197,205	172,302	130,743	122,315	348,380	107,596	-	159,314	134,181	63,222	108,110	89,752	42,902	47,445	52,231	48,004	-	-
	<u>1,491,126</u>	<u>1,141,478</u>	<u>1,990,286</u>	<u>800,801</u>	<u>6,820,920</u>	<u>2,241,294</u>	<u>137,897</u>	<u>2,817,238</u>	<u>2,217,624</u>	<u>3,978,776</u>	<u>3,702,134</u>	<u>4,088,173</u>	<u>6,150,907</u>	<u>2,864,123</u>	<u>4,360,492</u>	<u>6,303,921</u>	<u>4,719,690</u>	<u>625,554</u>
Pasivos circulantes																		
Préstamos bancarios por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Porción circulante de bonos por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intereses sobre bonos por pagar	4,523	3,382	4,228	2,666	19,134	3,949	388	11,748	9,739	12,440	13,356	11,844	14,371	7,664	9,900	11,835	-	-
Porción circulante de obligación por arrendamiento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar - otras	652	652	652	652	652	652	650	652	652	652	652	652	652	652	652	652	652	652
Adelantos recibidos de clientes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos e impuestos acumulados por pagar	2,062	1,611	1,660	1,145	11,952	1,352	-	2,293	1,975	1,884	2,241	2,041	2,038	1,313	1,607	1,870	-	-
Total de pasivos circulantes	<u>7,237</u>	<u>5,644</u>	<u>6,540</u>	<u>4,463</u>	<u>31,738</u>	<u>5,952</u>	<u>1,038</u>	<u>14,693</u>	<u>12,365</u>	<u>14,975</u>	<u>16,248</u>	<u>14,537</u>	<u>17,060</u>	<u>9,629</u>	<u>12,159</u>	<u>14,356</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de pasivos	1,498,363	1,147,122	1,996,826	805,264	6,852,658	2,247,246	138,936	2,831,931	2,229,989	3,993,751	3,718,383	4,102,709	6,167,967	2,873,752	4,372,651	6,318,277	4,719,690	625,554
Total de patrimonio de los accionistas y pasivos	B/ 13,678,103	B/ 10,663,574	B/ 11,800,494	B/ 5,250,200	B/ 28,473,899	B/ 7,691,057	B/ 248,705	B/ 11,042,883	B/ 8,682,150	B/ 9,060,912	B/ 8,910,964	B/ 10,215,547	B/ 9,288,399	B/ 5,657,961	B/ 8,521,244	B/ 8,085,025	B/ 4,666,636	B/ 563,088

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
Consolidación del Estado de Resultados Integral
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

12. Información Financiera Consolidada (Continuación)

La consolidación del estado de resultados se detalla a continuación:

	Consolidado		Ajustes y Eliminaciones		Total		Los Castillos Real State Inc.	Corporación Los Castillos, S. A.	Los Pueblos Properties, S. A.	Los Andes Properties, S. A.	Inversiones Europanamericana, S. A.	Chiriquí Properties, S. A.	Veraguas Properties, S. A.	France Field Properties, S. A.	Zona Libre Properties, S. A.	Doce de Octubre Properties, S. A.	Villa Lucre Properties, S. A.	San Antonio Properties, S. A.														
Ingresos																																
Alquileres	B/.	15,034,176	B/.	-	B/.	15,034,176	B/.	-	B/.	827,601	B/.	-	B/.	354,000	B/.	622,000	B/.	414,300	B/.	264,600	B/.	255,500	B/.	189,450	B/.	412,800	B/.	443,400	B/.	585,600		
Gastos Generales y Administrativos																																
Gastos de alquiler		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-
Amortización de activos por derecho de uso		121,720		-		121,720		-		-		79,295		-		25,284		17,141		-		-		-		-		-		-		-
Honorarios profesionales		511,777		-		511,777		-		38,464		18,808		18,873		18,183		17,653		18,273		18,698		18,273		18,698		20,698		20,698		
Seguros		218,785		-		218,785		-		10,702		3,880		44,447		2,625		5,694		7,493		2,505		4,343		31,069		31,069		31,069		
Impuestos		471,491		-		471,491		300		54,783		300		4,048		300		10,828		546		9,108		11,446		26,986		23,898		3,630		
Amortización		-		(169,367)		169,367		-		1,810		-		477		876		629		325		279		343		795		942		1,035		
Otros gastos		61,570		-		61,570		-		19,760		-		215		17,988		615		215		9,097		7,188		215		215		215		
Total de gastos generales y administrativos		<u>1,385,343</u>		<u>(169,367)</u>		<u>1,554,710</u>		<u>481</u>		<u>125,519</u>		<u>300</u>		<u>27,143</u>		<u>161,714</u>		<u>34,595</u>		<u>21,893</u>		<u>67,095</u>		<u>61,264</u>		<u>48,773</u>		<u>48,096</u>		<u>56,646</u>		
Utilidad (pérdida) en operaciones		13,648,833		169,367		13,479,466		(481)		702,082		(300)		326,857		460,286		379,705		242,707		188,405		128,186		364,027		395,304		528,954		
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión		(368,798)		-		(368,798)		-		(318,117)		-		255,051		(960,972)		39,774		37,447		444,973		280,595		110,906		(593,265)		(916,801)		
Otros Ingresos		18,034		-		18,034		17,922		113		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		
Costos financieros arrendamientos		112,431		-		112,431		-		-		-		78,552		-		20,192		13,687		-		-		-		-		-		
Costos financieros, neto		<u>3,797,373</u>		<u>169,367</u>		<u>3,628,006</u>		<u>3,455</u>		<u>83,998</u>		<u>-</u>		<u>22,198</u>		<u>41,124</u>		<u>29,645</u>		<u>15,562</u>		<u>13,395</u>		<u>16,418</u>		<u>37,537</u>		<u>44,309</u>		<u>48,885</u>		
Utilidad antes de impuestos		<u>9,388,265</u>		<u>-</u>		<u>9,388,265</u>		<u>13,986</u>		<u>300,080</u>		<u>(300)</u>		<u>559,710</u>		<u>(620,362)</u>		<u>389,834</u>		<u>264,592</u>		<u>599,791</u>		<u>378,676</u>		<u>437,396</u>		<u>(242,269)</u>		<u>(436,732)</u>		
Impuesto de dividendos diferido		(721,627)		-		(721,627)		-		(47,751)		-		(26,221)		(17,957)		(31,573)		(19,434)		(11,968)		(5,837)		(25,929)		(30,101)		(37,645)		
Impuesto sobre la renta causado		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		
Total impuestos		<u>(721,627)</u>		<u>-</u>		<u>(721,627)</u>		<u>-</u>		<u>(47,751)</u>		<u>-</u>		<u>(26,221)</u>		<u>(17,957)</u>		<u>(31,573)</u>		<u>(19,434)</u>		<u>(11,968)</u>		<u>(5,837)</u>		<u>(25,929)</u>		<u>(30,101)</u>		<u>(37,645)</u>		
Utilidad (pérdida) neta	B/.	<u>8,666,638</u>	B/.	<u>-</u>	B/.	<u>8,666,638</u>	B/.	<u>13,986</u>	B/.	<u>252,329</u>	B/.	<u>(300)</u>	B/.	<u>533,489</u>	B/.	<u>(638,319)</u>	B/.	<u>358,260</u>	B/.	<u>245,158</u>	B/.	<u>587,823</u>	B/.	<u>372,838</u>	B/.	<u>411,467</u>	B/.	<u>(272,371)</u>	B/.	<u>(474,377)</u>		

a

TD

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
Consolidación del Estado de Resultados Integral
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

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.	TownCenter Costa del Este Property, S. A.	Bugaba Property, S. A.		
Ingresos																				
Alquileres	B/. 732,900	B/. 579,000	B/. 584,050	B/. 413,600	B/. 1,712,800	B/. 481,200	B/. 28,575	B/. 813,300	B/. 700,800	B/. 665,800	B/. 792,000	B/. 722,700	B/. 723,000	B/. 472,400	B/. 576,500	B/. 666,300	B/. -	B/. -		
Gastos Generales y Administrativos																				
Gastos de alquiler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Amortización de activos por derecho de uso	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Honorarios profesionales	20,657	20,432	20,427	19,797	23,919	20,132	17,193	18,375	18,085	18,260	18,115	18,485	18,090	17,675	18,000	18,115	221	-	-	
Seguros	3,959	4,518	17,895	2,658	19,423	4,458	630	6,737	3,872	5,505	4,737	6,606	6,786	3,993	5,146	5,456	-	-	-	
Impuestos	46,233	33,740	26,010	22,184	76,132	31,835	917	12,077	7,729	4,247	11,683	10,766	8,086	895	2,258	30,225	-	-	300	
Amortización	8,742	6,614	7,134	5,741	26,053	6,659	466	14,158	11,741	14,990	12,613	11,393	12,068	6,407	8,121	8,959	-	-	-	
Otros gastos	221	215	215	215	799	215	320	325	324	325	324	324	404	449	375	334	-	-	-	
Total de gastos generales y administrativos	79,813	65,519	71,681	50,595	146,327	63,299	19,526	51,671	41,751	43,328	47,472	47,574	45,434	29,419	33,900	63,089	494	300	-	
Utilidad (pérdida) en operaciones	653,087	513,481	512,369	363,005	1,566,473	417,901	9,049	761,629	659,049	622,472	744,528	675,126	677,566	442,981	542,600	603,211	(494)	(300)	-	
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión	854,894	334,224	806,940	130,630	1,025,189	(509,444)	45,396	(1,475,987)	35,089	(24,486)	524,971	1,112,430	(1,463,707)	(10,594)	503,878	(503,082)	(62,560)	(72,167)	-	
Otros Ingresos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costos financieros arrendamientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costos financieros, neto	137,277	102,592	128,540	82,612	467,977	119,955	8,503	257,119	211,081	272,268	292,587	259,464	305,108	162,724	210,185	253,491	-	-	-	
Utilidad antes de impuestos	1,370,704	745,114	1,190,770	411,024	2,123,685	(211,498)	45,942	(971,478)	483,057	325,719	976,913	1,528,093	(1,091,250)	269,663	836,293	(153,363)	(63,054)	(72,467)	-	
Impuesto de dividendos diferido	(39,143)	(34,311)	(28,192)	(23,555)	(78,549)	(22,436)	210	(40,014)	(34,713)	(22,560)	(34,901)	(29,674)	(20,473)	(17,780)	(19,360)	(21,763)	-	-	-	
Impuesto sobre la renta causado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total impuestos	(39,143)	(34,311)	(28,192)	(23,555)	(78,549)	(22,436)	210	(40,014)	(34,713)	(22,560)	(34,901)	(29,674)	(20,473)	(17,780)	(19,360)	(21,763)	-	-	-	
Utilidad (pérdida) neta	B/. 1,331,561	B/. 710,803	B/. 1,162,577	B/. 387,468	B/. 2,045,135	B/. (233,934)	B/. 46,152	B/. (1,011,492)	B/. 448,344	B/. 303,159	B/. 942,012	B/. 1,498,419	B/. (1,111,722)	B/. 251,883	B/. 816,933	B/. (175,126)	B/. (63,054)	B/. (72,467)	-	

A

TD

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
Consolidación del Estado de Cambio en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

12. Información Financiera Consolidada (Continuación)

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

	Consolidado	Ajustes y Eliminaciones	Total	Los Castillos Real Estate, Inc.	Corporación Los Castillos, S. A.	Los Pueblos Properties, S. A.	Los Andes Properties, S. A.	Inversiones Europanamericana, S. A.	Chiriquí Properties S. A.	Veraguas Properties S. A.	France Field Properties S. A.	Zona Libre Properties S. A.	Doce de Octubre Properties S. A.	Villa Lucre Properties S. A.	San Antonio Properties S. A.
Capital en acciones, al inicio y al final del año	B/. 378,000	B/. -	B/. 378,000	B/. 378,000	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -
Capital adicional pagado, al inicio y al final del año	3,235,000	(3,325,000)	6,560,000	3,235,000	2,500,000	10,000	10,000	500,000	65,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Capital social al 31 de diciembre de 2022	3,613,000	(3,325,000)	6,938,000	3,613,000	2,500,000	10,000	10,000	500,000	65,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades no distribuidas al 31 de diciembre de 2021	186,631,584	-	186,631,584	1,015,186	20,720,163	121,927	6,421,357	11,703,184	9,199,522	5,693,623	1,224,506	1,733,986	4,500,155	6,927,266	18,477,853
Adopción de NIIF 16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendo Pagado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad neta del periodo	8,666,638	-	8,666,638	13,986	252,329	(300)	533,489	(638,319)	358,260	245,158	587,823	372,838	411,467	(272,371)	(474,377)
Utilidades no distribuidas al 31 de diciembre de 2022	195,298,221	-	195,298,221	1,029,172	20,972,492	121,627	6,954,846	11,064,865	9,557,782	5,938,781	1,812,330	2,106,824	4,911,622	6,654,896	18,003,476
Impuesto complementario al 31 de diciembre de 2021	(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 2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuesto complementario al 31 de diciembre de 2022	(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	B/. 197,963,392	B/. (3,325,000)	B/. 201,288,392	B/. 4,642,172	B/. 23,407,233	B/. 116,590	B/. 6,899,107	B/. 11,517,466	B/. 9,555,085	B/. 5,920,300	B/. 1,804,119	B/. 2,094,366	B/. 4,876,128	B/. 6,627,943	B/. 17,968,114

a

TD

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
Consolidación del Estado de Cambio en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

12. Información Financiera Consolidada (Continuación)

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

	Juan Díaz Properties, S. A.	Altos de Panamá, S. A.	West Mall Properties, S. A.	Herrera Properties, S. A.	Chilibre Properties, S.A. S. A.	Mañanitas Properties, S.A. S. A.	Vista Alegre Properties, S.A. S. A.	Chorrera Properties, S.A. S. A.	La Doña Properties, S.A. S. A.	Boulevard Santiago Property, S. A.	Coronado Property, S. A.	Brisas Property, S. A.	Villa Zaita Property, S. A.	Aguadulce Property, S. A.	Penonome Property, S. A.	Sabanitas Property, S. A.	TownCenter Costa del Este Property, S. A.	Bugaba Property, S. A.
Capital en acciones, al inicio y al final del año	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	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	10,000	10,000
Capital social al 31 de diciembre de 2022	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	10,000	10,000
Utilidades no distribuidas al 31 de diciembre de 2021	10,905,523	8,851,762	8,668,096	4,087,941	19,673,287	5,700,112	54,406	9,256,146	6,029,819	4,765,731	4,261,632	4,621,521	4,225,690	2,528,897	3,329,067	1,933,228	-	-
Adopción de NIIF 16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendo Pagado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad neta del periodo	1,331,561	710,803	1,162,577	387,468	2,045,135	(233,934)	46,152	(1,011,492)	448,344	303,159	942,012	1,498,419	(1,111,722)	251,883	816,933	(175,126)	(63,054)	(72,467)
Utilidades no distribuidas al 31 de diciembre de 2022	12,237,084	9,562,565	9,830,673	4,475,409	21,718,423	5,466,178	100,558	8,244,654	6,478,162	5,068,890	5,203,644	6,119,940	3,113,968	2,780,780	4,146,000	1,758,102	(63,054)	(72,467)
Impuesto complementario al 31 de diciembre 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)	-	-
Pagos efectuados en el 2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuesto complementario al 31 de diciembre de 2022	(67,344)	(56,114)	(37,005)	(40,473)	(107,182)	(32,367)	(788)	(43,702)	(36,002)	(11,729)	(21,063)	(17,102)	(3,536)	(6,572)	(7,406)	(1,354)	-	-
Total de patrimonio	B/ 12,179,740	B/ 9,516,451	B/ 9,803,668	B/ 4,444,936	B/ 21,621,241	B/ 5,443,811	B/ 109,769	B/ 8,210,951	B/ 6,452,160	B/ 5,067,161	B/ 5,192,581	B/ 6,112,838	B/ 3,120,432	B/ 2,784,209	B/ 4,148,594	B/ 1,766,748	B/ (53,054)	B/ (62,467)

a

JD