

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

**Informe y Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2023**

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Índice para los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2023

	Páginas
Informe de los Auditores Independientes	1 - 5
Estados Financieros Consolidados:	
Estado Consolidado de Situación Financiera	6
Estado Consolidado de Resultado Integral	7
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio	8
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo	9
Notas a los Estados Financieros Consolidados	10 - 46



Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas y Junta Directiva de
Los Castillos Real Estate, Inc.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestra opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias (el “Grupo”) al 31 de diciembre de 2023, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidado por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF.

Lo que hemos auditado

Los estados financieros consolidados del Grupo comprenden:

- el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023;
- el estado consolidado de resultado integral por el año terminado en esa fecha;
- el estado consolidado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha;
- el estado consolidado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

Base para la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Independencia

Somos independientes del Grupo de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y los requerimientos del código de ética profesional para los contadores públicos autorizados que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en la República de Panamá. Hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y los requerimientos de ética de la República de Panamá.



A los Accionistas y Junta Directiva de
Los Castillos Real Estate, Inc.
Página 2

Asuntos claves de auditoría

Los asuntos claves de auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del año actual. Estos asuntos fueron abordados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados tomados en su conjunto y para formarnos nuestra opinión de auditoría al respecto, y no emitimos una opinión separada sobre los mismos.

Valor razonable de las propiedades de inversión

La estimación del valor razonable de las propiedades de inversión es considerada un asunto clave de auditoría ya que requiere de la aplicación de juicios y el uso de supuestos por parte de la gerencia del Grupo en un área relevante de los estados financieros consolidados.

Las propiedades de inversión corresponden a terrenos y edificios que al 31 de diciembre de 2023 ascienden B/.252,759,097 (véase Nota 7) y representan el 98% del total de los activos. Estos activos se contabilizan al valor razonable, con base en avalúos realizados por evaluadores independientes y registrados ante el Instituto de Valuaciones y Peritajes de Panamá (IVAPPAN).

Debido a que no se dispone de información de un mercado activo de precios para propiedades en Panamá para la determinación del valor razonable, el valuador realiza una estimación de los valores de las propiedades, con base en una 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.

Véase la Nota 3 de los estados financieros consolidados que explica las estimaciones contables críticas y la Nota 7 de propiedades de inversión donde se divulga el enfoque aplicado por el Grupo para la determinación del valor razonable.

Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto

Nuestros procedimientos de auditoría aplicados al valor razonable de las propiedades de inversión incluyeron:

- Entendimiento, evaluación y pruebas del proceso seguido por la gerencia del Grupo para el registro del valor razonable de las propiedades de inversión.
- Involucramos a nuestros especialistas en avalúos, para evaluar la metodología, modelo y cálculo de valuación de una muestra de las propiedades de inversión.
- Evaluamos la independencia y objetividad de los valuadores y leímos la propuesta de servicio acordada con el Grupo.
- Comparamos el detalle de las propiedades de inversión entregado a los valuadores por parte de la gerencia con los registros contables.
- Cotejamos que las propiedades de inversión estuvieran inscritas a nombre de las subsidiarias del Grupo en el Registro Público de Panamá.
- Verificamos las divulgaciones en los estados financieros consolidados del Grupo relacionadas con los juicios críticos, descripción del modelo, nivel de jerarquía y otras informaciones sobre la determinación del valor razonable.



A los Accionistas y Junta Directiva de
Los Castillos Real Estate, Inc.
Página 3

Otra información

La gerencia es responsable de la otra información. La otra información se refiere al “Informe de Actualización Anual” (pero que no incluye los estados financieros consolidados ni nuestro correspondiente informe de auditoría sobre los mismos).

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no abarca la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad al respecto. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o pareciera ser que existe un error material. Si basados en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos obligados a informar ese hecho. No tenemos nada que informar a este respecto.

Responsabilidades de la gerencia y de los responsables del gobierno del Grupo en relación con los estados financieros consolidados

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que la gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad del Grupo de continuar como negocio en marcha revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno del Grupo son responsables de la supervisión del proceso de reportes de información financiera del Grupo.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.



A los Accionistas y Junta Directiva de
Los Castillos Real Estate, Inc.
Página 4

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o anulación del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la gerencia.
- Concluimos sobre el uso apropiado por la gerencia de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Grupo deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada de auditoría respecto de la información financiera de las entidades o actividades de negocios que conforman el Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno del Grupo en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de la auditoría, así como los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.



A los Accionistas y Junta Directiva de
Los Castillos Real Estate, Inc.
Página 5

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Grupo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y hemos comunicado todas las relaciones y demás asuntos que puedan razonablemente afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las salvaguardas correspondientes.

De los asuntos comunicados a los responsables del gobierno del Grupo, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del año actual y que, por lo tanto, son los asuntos claves de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban la divulgación pública del asunto, o cuando, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de dicha comunicación.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Víctor Delgado con número de idoneidad de contador público autorizado No.3146.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Víctor Delgado, Socio y Alejandra Montenegro, Gerente Senior.

PricewaterhouseCoopers

15 de marzo de 2024

Panamá, República de Panamá

Víctor Delgado S.

Víctor Delgado

CPA 3146

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

	2023	2022
Activos		
Activos no circulantes		
Propiedades de inversión (Nota 7)	252,759,097	251,278,481
Activos por derecho de uso (Nota 11)	1,631,648	1,753,369
Proyectos en proceso	973,337	170,571
Otros activos	<u>38,941</u>	<u>38,941</u>
Total de activos no circulantes	<u>255,403,023</u>	<u>253,241,362</u>
Activos circulantes		
Efectivo (Notas 5 y 9)	1,638,516	4,978,746
Cuentas por cobrar - otras (Nota 8)	82,847	86,996
Gastos e impuestos pagados por anticipado	<u>619,175</u>	<u>225,514</u>
Total de activos circulantes	<u>2,340,538</u>	<u>5,291,256</u>
 Total de activos	 <u>257,743,561</u>	 <u>258,532,618</u>
Patrimonio y Pasivos		
Patrimonio		
Capital social (Nota 10)	3,613,000	3,613,000
Utilidades no distribuidas	197,513,471	195,298,221
Impuesto complementario	<u>(907,111)</u>	<u>(947,830)</u>
Total de patrimonio	<u>200,219,360</u>	<u>197,963,391</u>
Pasivos		
Pasivos no circulantes		
Bonos por pagar a largo plazo, excluyendo porción circulante (Nota 9)	49,114,521	49,750,613
Obligación por arrendamiento (Nota 11)	2,000,117	2,122,526
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 14)	<u>3,097,656</u>	<u>3,200,759</u>
Total de pasivos no circulantes	<u>54,212,294</u>	<u>55,073,898</u>
Pasivos circulantes		
Porción circulante de bonos por pagar (Nota 9)	3,070,322	5,267,082
Porción circulante de obligación por arrendamiento (Nota 11)	122,409	116,580
Cuentas por pagar - otras	24,034	16,943
Adelantos recibidos de clientes	47,087	43,975
Cuentas e impuestos acumulados por pagar	<u>48,055</u>	<u>50,749</u>
Total de pasivos circulantes	<u>3,311,907</u>	<u>5,495,329</u>
 Total de pasivos	 <u>57,524,201</u>	 <u>60,569,227</u>
 Total de patrimonio y pasivos	 <u>257,743,561</u>	 <u>258,532,618</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 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

	2023	2022
Ingresos		
Alquileres (Notas 6 y 12)	<u>15,319,741</u>	<u>15,034,176</u>
Gastos Generales y Administrativos		
Amortización de activos por derecho de uso (Nota 11)	(121,721)	(121,720)
Honorarios profesionales (Nota 6)	(533,854)	(511,777)
Impuestos	(506,134)	(471,491)
Seguros	(249,863)	(218,785)
Otros gastos	<u>(64,052)</u>	<u>(61,571)</u>
Total de gastos generales y administrativos	<u>(1,475,624)</u>	<u>(1,385,344)</u>
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión (Nota 7)	<u>1,229,558</u>	<u>(368,798)</u>
Utilidad en operaciones	15,073,675	13,280,034
Otros ingresos	13,655	18,034
Costos financieros (Notas 11 y 13)	<u>(5,179,608)</u>	<u>(3,909,804)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	9,907,722	9,388,264
Impuesto sobre la renta (Nota 14)	<u>(676,455)</u>	<u>(721,627)</u>
Utilidad neta	9,231,267	8,666,637
Otro resultado integral	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado integral del año	<u><u>9,231,267</u></u>	<u><u>8,666,637</u></u>
Utilidad atribuible a:		
Titulares de acciones del Grupo Los Castillos Real Estate, Inc.	9,231,267	8,666,637
Interés no controlador	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u><u>9,231,267</u></u>	<u><u>8,666,637</u></u>
Utilidad neta por acción básica (Nota 10)	<u><u>5.12</u></u>	<u><u>4.81</u></u>

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (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 2022	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 B	<u>52,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>52,000</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	3,613,000	195,298,221	(947,830)	197,963,391
Resultado integral:				
Utilidad neta	-	9,231,267	-	9,231,267
Transacciones con accionistas:				
Dividendos pagados	-	(7,016,017)	-	(7,016,017)
Impuesto complementario	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>40,719</u>	<u>40,719</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>3,613,000</u>	<u>197,513,471</u>	<u>(907,111)</u>	<u>200,219,360</u>

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

	2023	2022
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	9,907,722	9,388,264
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	(1,229,558)	368,798
Amortización del derecho de uso	121,721	121,720
Costos financieros	4,974,115	3,740,437
Amortización de costos diferidos por emisión de deuda	205,493	169,367
Costo de emisión de bonos	1,419,995	223,476
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar - otras	4,149	17,529
Gastos e impuestos pagados por anticipado	(393,661)	(85,520)
Adelantos recibidos de clientes	3,112	-
Cuentas e impuestos acumulados por pagar	(2,694)	(3,378)
Cuentas por pagar - otras	7,091	16,364
Impuesto de dividendos pagado	(779,558)	-
Cuenta por pagar - compañías relacionadas	-	(300,000)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación antes de intereses pagados	14,237,927	13,657,057
Intereses pagados	(6,339,175)	(5,040,461)
	<u>7,898,752</u>	<u>8,616,596</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Adquisición de propiedades de inversión	(251,058)	(5,193,880)
Proyectos en proceso	(802,766)	(170,571)
	<u>(1,053,824)</u>	<u>(5,364,451)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Amortización de bonos por pagar	(58,578,375)	(6,426,981)
Emisión de bonos	56,000,000	-
Costos por nueva emisión	(514,905)	-
Pagos de obligaciones por arrendamientos	(116,580)	(111,029)
Dividendos pagados	(7,016,017)	-
Impuesto complementario utilizado	40,719	-
Venta de acciones comunes	-	52,000
	<u>(10,185,158)</u>	<u>(6,486,010)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>(10,185,158)</u>	<u>(6,486,010)</u>
Disminución neta en el efectivo y equivalentes de efectivo	(3,340,230)	(3,233,865)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	4,978,746	8,212,611
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año (Nota 5)	<u>1,638,516</u>	<u>4,978,746</u>

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

1. Información General

Los Castillos Real Estate, Inc. (la “Compañía”) y Subsidiarias (el “Grupo”) es una sociedad constituida de acuerdo con 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	% de Control	Ubicación del Local Comercial / Terreno
Corporación Los Castillos, S. A.	100%	Centro Comercial Do It 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
David Property, S.A.	100%	Promesa de Compra Local en David, 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 ha sido autorizada por Iván Cohen, Secretario, con fecha 14 de marzo de 2024.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

2. Resumen de Políticas Contables Materiales

Las políticas contables materiales aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados se detallan abajo. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente a todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

Base de Preparación

Los estados financieros consolidados del Grupo han sido preparados de acuerdo las Normas de Contabilidad NIIF. Las Normas de Contabilidad NIIF comprenden la siguiente literatura autorizada: Normas de Contabilidad NIIF; Normas NIC y las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF) o su organismo predecesor, el Comité Permanente de Interpretaciones (CPI Interpretaciones).

Los estados financieros consolidados del Grupo han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) (Normas de Contabilidad NIIF). Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que son medidas a su valor razonable.

El Grupo ha optado por presentar un único estado consolidado de resultado integral y presenta sus gastos por naturaleza. El Grupo reporta sus flujos de efectivo de las actividades de operación usando el método indirecto. Los intereses pagados se presentan dentro de los flujos de caja operativos y las adquisiciones de propiedades de inversión son incluidas en las actividades de inversión para reflejar adecuadamente las actividades de negocio del Grupo. La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF 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

Información a revelar sobre políticas contables: modificaciones a la NIC 1 y al Documento de Práctica No.2 de las NIIF. Las modificaciones definen qué es "información material sobre políticas contables" y explican cómo identificar cuando la información sobre políticas contables es material. En adición, la modificación proporciona orientación sobre cómo aplicar el concepto de materialidad a las revelaciones de políticas contables. Vigencia: períodos que inicien o posteriores al 1 de enero de 2023.

Definición de Estimaciones Contables – modificaciones a la NIC 8: La modificación a la NIC 8 aclara cómo las entidades deben distinguir entre cambios en las políticas contables y cambios en las estimaciones contables. Los cambios en las estimaciones contables se aplican prospectivamente a las transacciones futuras, mientras que los cambios en las políticas contables generalmente se aplican retrospectivamente a las transacciones pasadas, así como al período actual. Vigencia: períodos que inicien o posteriores al 1 de enero de 2023.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

2. Resumen de Políticas Contables Materiales (Continuación)

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

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 inicien o posteriores al 1 de enero de 2023.

Las modificaciones y enmiendas indicadas anteriormente no tuvieron ningún impacto en los montos reconocidos en períodos anteriores y no se espera que afecten significativamente el período actual o futuros.

No hay otras nuevas normas, modificaciones o interpretaciones que estén vigentes en el período 2023 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 1 – Pasivos no corrientes con convenios financieros. Esta modificación aclara cómo las condiciones que una entidad debe cumplir dentro de los doce meses posteriores al período sobre el que se informa afectan la clasificación de un pasivo. Las modificaciones también tienen como objetivo mejorar la información que proporciona una entidad en relación con las obligaciones sujetas a estas condiciones. Vigencia: períodos que inician o posteriores al 1 de enero de 2024.

Acuerdos de financiamiento con proveedores (AFP) – NIC 7 y NIIF 7. Se emiten nuevos requisitos de revelación sobre los acuerdos de financiación de proveedores (AFP). El objetivo de las nuevas revelaciones es proporcionar información sobre los AFP que permita a los inversores evaluar los efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una entidad. Las nuevas revelaciones incluyen información tales como: sobre lo siguiente: los términos y condiciones de los AFP; los importes en libros de los pasivos financieros que forman parte de AFP; el importe en libros de los pasivos financieros en los cuales los proveedores ya han recibido el pago de las instituciones financieras; el rango de fechas de vencimiento de pago tanto para los pasivos financieros que forman parte de AFP como para las cuentas por pagar, entre otros. Vigencia: períodos que inician o posteriores al 1 de enero de 2024.

El Grupo está en el proceso de evaluar el posible impacto de estas modificaciones en los estados financieros consolidados.

No hay otras nuevas normas o interpretaciones que estén vigentes en el período 2023 que causen un efecto material en el Grupo en el período actual y períodos futuros.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

2. Resumen de Políticas Contables Materiales (Continuación)

Información de Segmentos

Un segmento del negocio es un componente identificable de la entidad, encargado de suministrar un único producto o servicio, o bien un conjunto de ellos que se encuentran relacionados y que se caracteriza por estar sometido a riesgos y rendimientos de naturaleza diferente a los que corresponden a otros segmentos del negocio dentro de la misma entidad.

Un segmento geográfico es un componente identificable de la entidad encargado de suministrar productos o servicios dentro de un entorno económico específico, y que se caracteriza por estar sometido a riesgos y rendimientos de naturaleza diferente a los que corresponden a otros componentes operativos que desarrollan su actividad en entornos diferentes.

Tal como se indica en la Nota 1, el Grupo solo opera el negocio de inversión de bienes inmuebles para arrendar y considera el mismo como su único segmento de operación. El Grupo monitorea y revisa el resultado de operaciones y asignación de recursos a través de la gerencia general y junta directiva.

Los reportes internos sobre los activos, pasivos y desempeño del segmento son preparados de forma consistente con los principios de reconocimiento y medición de las Normas de Contabilidad NIIF.

El segmento está domiciliado en la República de Panamá y los ingresos por arrendamientos provienen de entidades domiciliadas en este territorio. Durante el período no hubo cambios en el segmento.

Bases de Consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen las cuentas de Los Castillos Real Estate, Inc. (la “Compañía”) y Subsidiarias. Las subsidiarias son todas aquellas entidades en las que el Grupo tiene control. La Compañía controla una entidad cuando el mismo está expuesto a, o posee los derechos sobre los rendimientos variables de su participación controladora en 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 la Compañía 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

31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

2. Resumen de Políticas Contables Materiales (Continuación)

Unidad de Presentación y Moneda Funcional

Los estados financieros consolidados están expresados en balboas (B/.), unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América, es utilizado como moneda de curso legal y moneda funcional.

Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión, consistentes en terrenos y edificios, 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.

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 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

31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

2. Resumen de Políticas Contables Materiales (Continuación)

Deterioro del Valor de los Activos no Financieros

Los activos intangibles que tienen una vida útil indefinida o activos intangibles que no están listos para su uso, no están sujetos a amortización y son evaluados anualmente a pruebas de deterioro. Los activos sujetos a amortización son revisados por deterioro cuando los eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros puede no ser recuperable. Una pérdida por deterioro es reconocida por el monto en que el valor en libros del activo excede su importe recuperable. El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos de disposición y el valor en uso. Para propósitos del análisis del deterioro, los activos se agrupan a los niveles más bajos para los cuales existen flujos de efectivo en gran medida independientes (unidades generadoras de efectivo). Deterioros anteriores de activos no financieros (distintos de la plusvalía) son revisados para su posible reversión en cada fecha de reporte.

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprende los depósitos a la vista en bancos, los depósitos a plazo fijo con vencimiento original menor a noventa (90) días. Para efectos del estado consolidado de flujos de efectivo, el Grupo considera los depósitos en fideicomiso como parte del efectivo, debido a que los mismos son utilizados para el pago del principal e intereses corrientes de los bonos por pagar. Los sobregiros bancarios que son pagaderos a la vista y forman parte del efectivo del Grupo, están incluidos como un componente para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo.

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

El Grupo 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 el Grupo 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 el Grupo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

2. Resumen de Políticas Contables Materiales (Continuación)

Instrumentos Financiero de Activos Financieros (continuación)

Reconocimiento inicial (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, en cuyo caso no son clasificados como activos circulantes.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los activos financieros incluidos en esta categoría corresponden a las cuentas por cobrar.

Cuentas por cobrar

Para las cuentas por cobrar, el Grupo aplicó el modelo simplificado permitido por la NIIF 9 el cual requiere a partir del reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar una provisión de pérdida esperada durante el tiempo de vida de las cuentas.

Las tasas de pérdida esperada se basan en los perfiles de pago de las cuentas por cobrar durante un período de treinta seis (36) meses antes del 31 de diciembre de 2023 o en el 1 de enero de 2023, 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.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

2. Resumen de Políticas Contables Materiales (Continuación)

Instrumentos Financiero de Activos Financieros (continuación)

Cuentas por cobrar (continuación)

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 o el pasivo financieros 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.

Cuentas por Pagar

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

Financiamientos (Préstamos y Bonos por Pagar)

Los financiamientos son reconocidos inicialmente al valor razonable neto de los costos de transacción incurridos. Posteriormente, los financiamientos son contabilizados a su costo amortizado; cualquier diferencia entre el saldo neto del financiamiento y el valor de redención es reconocida en el estado consolidado de resultado integral durante el plazo del financiamiento, utilizando el método de tasa de interés efectiva, excepto para los pasivos que el Grupo decida registrar a valor razonable con cambios en resultados.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

2. Resumen de Políticas Contables Materiales (Continuación)

Financiamientos (Préstamos y Bonos por Pagar) (continuación)

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.

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

Capital Social

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

Dividendos

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

Impuesto sobre la Renta / 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. 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

31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

2. Resumen de Políticas Contables Materiales (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 sobre la base de línea recta durante el plazo del contrato. Los cargos por cobros atrasados o penalidades son reconocidos como ingresos, en el período contable en que esto ocurra.

Costos Financieros

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

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

Arrendamiento como Arrendatario

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

31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

2. Resumen de Políticas Contables Materiales (Continuación)

Arrendamiento como Arrendatario (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 según el método de línea recta. Además, la nueva norma no se aplica a los arrendamientos de activos intangibles. El Grupo también ejerce la opción disponible para contratos que contienen como también para los que no contienen componentes de arrendamiento, la cual consiste en no dividir estos componentes, excepto en el caso de arrendamientos de bienes inmuebles y aeronaves.

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

3. Estimaciones de Contabilidad y Juicios Críticos

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

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(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. La Junta Directiva ha establecido políticas de administración de riesgos con el fin de minimizar posibles efectos adversos en su desempeño financiero.

Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los precios 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

31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Factores de Riesgo Financiero (continuación)

Riesgo de Mercado (continuación)

Basado en simulaciones efectuadas por la Administración del Grupo, el impacto en la utilidad neta sobre una variación de + - 0.5% sobre la tasa de interés en los bonos, sería de una disminución o un aumento de B/.221,745 (2022: B/.287,890).

Reforma de la tasa de interés de referencia

A la fecha, el Grupo acordó con los tenedores de bonos la tasa de referencia a utilizar antes de las fechas límites de cesación de la tasa LIBOR (Véase la Nota 9 – Bonos por Pagar).

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 - otras. 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.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Factores de Riesgo Financiero (continuación)

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 (Nota 5).

El efectivo del grupo se encuentra custodiado dentro de las instituciones financieras que se detallan a continuación con la correspondiente calificación de riesgo emitida para los principales saldos:

Efectivo y equivalente de efectivo	2023	2022	Rate Risk (2023)
Banco 1	1,622,614	3,649,690	BBB
Banco 2	-	1,193,503	-
Banco 3	11,667	135,553	AA
Banco 4	4,235	-	AA
	<u>1,638,516</u>	<u>4,978,746</u>	

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

La siguiente tabla analiza los pasivos financieros del Grupo por fecha de vencimiento. Dicho análisis se muestra según la fecha de vencimiento contractual y son flujos de efectivo sin descontar al valor presente del estado consolidado de situación financiera.

	<u>Menos de 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>
31 de diciembre de 2023			
Bonos por pagar	7,605,291	33,935,069	50,319,831
Cuentas por pagar – otras	24,034	-	-
Pasivo por arrendamiento	223,459	1,117,297	1,731,014
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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Factores de Riesgo Financiero (continuación)

Administración de Riesgo de Capital

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

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

A continuación, se muestra la razón de apalancamiento:

	2023	2022
Total de obligación por arrendamiento y bonos por pagar	54,307,369	57,256,801
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(1,638,516)</u>	<u>(4,978,746)</u>
Deuda neta	52,668,853	52,278,055
Total de patrimonio	<u>200,219,360</u>	<u>197,963,391</u>
Total de pasivo y capital	<u>252,888,213</u>	<u>250,241,446</u>
Índice de apalancamiento	<u>21%</u>	<u>21%</u>

Estimación del Valor Razonable

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Estimación del Valor Razonable (continuación)

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 2023			
Propiedades de inversión	-	-	252,759,097
31 de diciembre de 2022			
Propiedades de inversión	-	-	251,278,481

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

31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

5. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se detallan a continuación:

	2023	2022
Efectivo	1,608,410	1,584,308
Depósitos en fideicomiso (Nota 9)	<u>30,106</u>	<u>3,394,438</u>
Efectivo para propósito de flujo de efectivo	<u>1,638,516</u>	<u>4,978,746</u>

6. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

Las saldos y transacciones con compañías relacionadas se detallan a continuación:

	2023	2022
Estado Consolidado de Resultado Integral		
<i>Transacciones con otras partes relacionadas:</i>		
Ingreso por alquileres	<u>14,853,087</u>	<u>14,616,415</u>
Honorarios profesionales (servicios administrativos)	<u>135,378</u>	<u>121,090</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.

El total de gastos por honorarios profesionales para el período terminado el 31 de diciembre de 2023 es de B/.533,854 (2022: B/.511,777) de los cuales B/.135,378 (2022: B/.121,090) corresponden a transacciones con partes relacionadas.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

7. Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión corresponden a locales bajo arrendamiento. El movimiento de estas propiedades se presenta a continuación:

Costo

Saldo al 31 de diciembre de 2021	246,453,399
Adquisiciones	5,193,880
Cambios en el valor razonable	<u>(368,798)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	251,278,481
Adquisiciones	251,058
Cambios en el valor razonable	<u>1,229,558</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u><u>252,759,097</u></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 o gasto en el estado consolidado de resultado integral.

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/.165 por mts² y B/.5,667 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:

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

7. Propiedades de Inversión (Continuación)

Enfoque de Costo

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

Enfoque de Renta

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

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

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

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 2023, ascendió a B/.501,634 (2022: B/.463,091).

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

31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

7. Propiedades de Inversión (Continuación)

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

	2023	2022
Hasta 1 año	15,661,175	15,347,075
De 1 a 2 años	15,985,725	15,661,175
De 2 a 3 años	16,330,775	15,985,725
De 3 a 4 años	16,696,350	16,330,775
De 4 a 5 años	17,077,625	16,696,350
Más de 5 años	<u>17,470,975</u>	<u>17,077,625</u>
	<u>99,222,625</u>	<u>97,098,725</u>

8. Cuentas por Cobrar - Otras

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

	2023	2022
Clientes	18,421	22,570
Otras	<u>64,426</u>	<u>64,426</u>
	<u>82,847</u>	<u>86,996</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

9. Bonos por Pagar

El Grupo ha realizado cuatro (4) emisiones públicas de bonos corporativos. El detalle de las emisiones es el siguiente:

	2023	2022
<u>Los Castillos Real Estate, Inc.</u>		
<i>Emisión Pública de Bonos Corporativos</i>		
Oferta pública de bonos corporativos, por un valor nominal de hasta B/.75,000,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. La Serie A por B/.56,000,000 fue ofrecida a partir del 17 de febrero de 2023 y su vencimiento será el 15 de febrero de 2038. Éstos devengan intereses a una tasa de interés de SOFR a Plazo Ajustada + 3.25% anual, revisable trimestralmente. El pago a capital se realiza trimestralmente 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.	52,933,440	-
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 era el 22 de diciembre de 2026. Estos devengaban 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 realizaba mensualmente en base a la tabla de amortización establecida en el prospecto informativo. Estaban 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 canceló el 17 de febrero de 2023.	-	3,381,629
Pasan...	52,933,440	3,381,629

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

9. Bonos por Pagar (Continuación)

	2023	2022
Vienen...	<u>52,933,440</u>	<u>3,381,629</u>
 <i>Emisión Pública de Bonos Corporativos (continuación)</i>		
<p>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 era el 21 de diciembre de 2027. Estos devengaban 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 realizaba mensualmente en base a la tabla de amortización establecida en el prospecto informativo. Estaban 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 canceló el 17 de febrero de 2023.</p>		
	-	4,886,250
<p>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 era el 1 de diciembre de 2034. Estos devengaban intereses a una tasa de interés fija de 10% anual. El pago a capital se realizaría mediante un solo pago al vencimiento, siempre y cuando no existiera saldo insoluto a capital de cualquiera de las Series Senior. Estaban garantizados por el crédito general del Emisor. El saldo de los bonos se canceló el 17 de febrero de 2023.</p>		
	<u>-</u>	<u>8,031,000</u>
Pasan...	<u>52,933,440</u>	<u>16,298,879</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

9. Bonos por Pagar (Continuación)

	2023	2022
Vienen...	<u>52,933,440</u>	<u>16,298,879</u>
 <i>Emisión Pública de Bonos Corporativos</i> <i>(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 era el 26 de diciembre de 2029. Estos devengaban 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 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 canceló el 17 de febrero de 2023.	-	9,949,575
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 era el 15 de febrero de 2031. Los bonos devengaban 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 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 canceló el 17 de febrero de 2023.	<u>-</u>	<u>4,382,632</u>
Pasan...	<u>52,933,440</u>	<u>30,631,086</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

9. Bonos por Pagar (Continuación)

	2023	2022
Vienen...	<u>52,933,440</u>	<u>30,631,086</u>
 <i>Emisión Pública de Bonos Corporativos (continuación)</i>		
<p>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 era el 15 de diciembre de 2031. Estos devengaban 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 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 canceló el 17 de febrero de 2023.</p>		
	-	8,817,316
<p>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 era el 15 de enero de 2033. Estos devengaban 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 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 canceló el 17 de febrero de 2023.</p>		
	<u>-</u>	<u>11,596,152</u>
Pasan...	<u>52,933,440</u>	<u>51,044,554</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

9. Bonos por Pagar (Continuación)

	2023	2022
Vienen...	<u>52,933,440</u>	<u>51,044,554</u>
 <i>Emisión Pública de Bonos Corporativos</i> <i>(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 2021 y su vencimiento era el 30 de septiembre de 2034. Estos devengaban 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 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 canceló el 17 de febrero de 2023.		
	<u>-</u>	<u>4,467,261</u>
	<u>52,933,440</u>	<u>55,511,815</u>
Más: Intereses por pagar	209,255	154,320
Menos: Gastos de emisión por amortizar	(957,852)	(648,440)
Menos: Porción circulante	<u>(3,070,322)</u>	<u>(5,267,082)</u>
 Bonos por pagar a largo plazo	 <u>49,114,521</u>	 <u>49,750,613</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

9. Bonos por Pagar (Continuación)

Oferta Pública de Bonos Corporativos – Diciembre de 2011

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-429-2008 del 13 de diciembre de 2011, modificada por la Resolución No. SMV-365-2022 del 17 de agosto de 2022, 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 podían ser emitidos en Series, cuyos montos eran determinados según las necesidades de Los Castillos Real Estate, Inc. y la demanda del mercado. Los bonos podían ser emitidos con la fecha de vencimiento que determinará Los Castillos Real Estate, Inc., la cual podía variar de Serie en Serie siempre y cuando el vencimiento no fuera por un plazo mayor a quince (15) años. La fecha de cancelación de los bonos fue el 17 de febrero de 2023.

Los bonos devengaban 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 puntos veinticinco por ciento (4.25%) anual y máximo de ocho puntos 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 era revisable trimestralmente cada año hasta su fecha de vencimiento. Los intereses sobre los bonos eran pagaderos mensualmente en las fechas definidas en el suplemento de cada Serie, hasta su fecha de vencimiento. El pago a capital de los bonos se realizaba 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 eran definidos en el suplemento de cada Serie, hasta su fecha de vencimiento. Los Castillos Real Estate, Inc. debía notificar 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 podían 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 estaban 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 describía en el Capítulo III, Sección G del prospecto informativo.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

9. Bonos por Pagar (Continuación)

Oferta Pública de Bonos Corporativos – Diciembre de 2014

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. 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, No. SMV-379-2022 del 27 de agosto de 2022 y No. SMV-417-2022 del 19 de diciembre de 2022, 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 podían ser emitidos hasta en nueve (9) Series, cuyos montos eran 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 totalizaban hasta B/.60,000,000 (en adelante las “Series Senior”).

La fecha de vencimiento de los bonos de la Serie “A” era el 1 de diciembre de 2029; sin embargo, no podían vencer mientras existiera saldo en cualquiera de las Series Senior. Los bonos de la Serie “A” devengaban una tasa de interés fija de diez por ciento (10%) anual. Los intereses sobre los bonos eran pagados mensualmente los días quince (15) de cada mes, hasta su fecha de vencimiento, sujeto a que el Emisor cumpliera con las siguientes condiciones: 1) que el Emisor estuviera en cumplimiento con todos los términos y condiciones de la emisión. 2) que existiera liquidez suficiente para hacer los pagos. 3) que el Emisor estuviera en cumplimiento con la Cobertura de Servicio de Deuda de 1.25 veces. El pago a capital de los bonos se realizaría mediante un solo pago al vencimiento, siempre y cuando no existiera saldo insoluto a capital de cualquiera de las Series Senior. Los bonos de la Serie “A” estaban subordinados en sus pagos a capital mientras existieran bonos emitidos y en circulación de las Series Senior de esta emisión. El Emisor no podía redimir anticipadamente los bonos de la Serie “A” mientras existieran bonos emitidos y en circulación de cualquiera de las Series Senior. Una vez se hubieran cancelado en su totalidad las Series Senior, el Emisor podía 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 estaba respaldada por el crédito general del Emisor y no tenía garantías.

Los bonos de las Series Senior podían ser emitidos con la fecha de vencimiento que determinará Los Castillos Real Estate, Inc., la cual podía variar de Serie en Serie siempre y cuando el vencimiento no fuera por un plazo mayor a quince (15) años.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

9. Bonos por Pagar (Continuación)

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

Los bonos de las Series Senior emitidas antes del 31 de diciembre de 2014, devengaban 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, devengaban 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 sería acordado entre el Emisor y el Agente Estructurador según las condiciones de mercado y que no podía superar cinco punto setenta y cinco por ciento (5.75%) anual, las Series Senior emitidas posterior al 31 de diciembre de 2015, podía ser fija o variable y era 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 debía ser comunicada a la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) y a la Bolsa de Valores de Panamá (BVP), mediante suplemento al prospecto informativo que debía ser 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 eran pagaderos mensualmente en las fechas que eran definidas en el suplemento de cada Serie, hasta su fecha de vencimiento.

El pago a capital de las Series Senior de los bonos era 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 eran definidos en el suplemento de cada Serie, hasta su fecha de vencimiento. Los Castillos Real Estate, Inc. debía notificar 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 podían, 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 describía en el Capítulo III, Sección A, Numeral 9 del prospecto informativo.

Los bonos eran 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 describía en el Capítulo III, Sección G del prospecto informativo.

La fecha de cancelación de los bonos fue el 17 de febrero de 2023.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

9. Bonos por Pagar (Continuación)

Oferta Pública de Bonos Corporativos – Febrero de 2023

Los Castillos Real Estate, Inc. realizó una oferta pública de bonos corporativos en varias Series, identificadas como Serie A, Serie B y subsiguientes, aprobada por la Superintendencia del Mercado de Valores a través de la Resolución No. SMV-27-2023 de 23 de enero de 2023, por un valor nominal total de hasta B/.75,000,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos.

El monto de la Serie A es de hasta B/.56,000,000, y el monto de las Series B y subsiguientes, serán en su conjunto, de hasta B/.19,000,000. La Serie A fue ofrecida a partir del 17 de febrero de 2023 y su vencimiento será el 15 de febrero de 2038. Los bonos de la Serie A devengan una tasa de interés de SOFR a Plazo Ajustada + 3.25% anual (o a la Tasa de Sucesión, o a cualquier otra tasa de interés alterna que a su vez suceda o reemplace a SOFR a Plazo o a la Tasa de Sucesión según lo indicado en el Prospecto Informativo), revisable trimestralmente. El pago a capital se realiza trimestralmente en base a la Tabla Amortización establecida en el Prospecto Informativo para la Serie A.

La fecha de vencimiento de las Series B y subsiguientes será de quince (15) años a partir de la Fecha de Liquidación de la Serie correspondiente y será comunicado a la Superintendencia de Valores (en adelante SMV) mediante un Suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie respectiva. La Tasa de Interés de las Series B y subsiguientes será comunicada a la SMV mediante un Suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie respectiva. Los intereses serán pagados trimestralmente en cada Día de Pago. El pago a capital, para cada Serie, será trimestral en cada Día de Pago según la Tabla de Amortización para las Serie B y subsiguientes de acuerdo con el Prospecto Informativo.

Los bonos podrán ser redimidos total o parcialmente por Los Castillos Real Estate, Inc., en forma anticipada, en cualquier día de pago una vez transcurridos tres (3) años contados a partir de la Fecha de Liquidación de la Serie correspondiente sujeto a penalidades descritas en el Prospecto Informativo.

Los bonos están garantizados por un fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc. a favor de los tenedores registrados de los bonos, el cual contiene (i) la primera hipoteca y anticresis sobre las fincas descritas en el Prospecto Informativo propiedad de las subsidiarias del Emisor (las “Fincas”), (ii) la cesión de la póliza de seguro de los bienes inmuebles de una compañía aceptable al Agente Fiduciario y que cubrirá al menos el cien por ciento (100%) del valor de reposición de las mejoras construidas sobre las fincas hipotecadas, (iii) la cesión de la totalidad de los flujos provenientes de los contratos de arrendamiento del Emisor de las fincas hipotecadas (los “Cánones de Arrendamiento”), los cuales se depositaran en una cuenta de concentración con el Agente Fiduciario, y (iv) una cuenta de reserva o carta de crédito “stand by” que cubra al menos un pago trimestral a capital e intereses.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

9. Bonos por Pagar (Continuación)

El valor razonable de los bonos por pagar al 31 de diciembre de 2023 es de B/.34,873,476 (2022: B/.43,257,381) y el de los bonos subordinados al 31 de diciembre de 2023 es de B/.0 (2022: B/.8,014,123). El valor razonable de los bonos por pagar se calculó sobre la tasa de descuento de flujos de efectivo del 8.89% (2022: 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:

	2023	2022
Global Financial Funds Corp.	-	1,183,431
BG Trust, Inc.	<u>30,106</u>	<u>2,211,007</u>
	<u>30,106</u>	<u>3,394,438</u>

10. Capital Social

De acuerdo con 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.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

10. Capital Social (Continuación)

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.
- 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 estas. 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.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

10. Capital Social (Continuación)

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 2023				
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 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>

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 2021	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>	<u>3,235,000</u>	<u>3,285,000</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>	<u>3,235,000</u>	<u>3,285,000</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<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 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>
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>1,803,100</u>	<u>18,031</u>	<u>309,969</u>	<u>328,000</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

10. Capital Social (Continuación)

La utilidad neta por acción básica se detalla a continuación:

	2023	2022
Utilidad neta por acción básica		
Utilidad neta del año	9,231,267	8,666,637
Número promedio de acciones comunes Clase B emitidas y en circulación	<u>1,803,100</u>	<u>1,803,100</u>
Utilidad neta por acción básica	<u>5.12</u>	<u>4.81</u>

El Grupo no tiene instrumentos implícitos en circulación que potencialmente puedan diluirse y, por lo tanto, las ganancias diluidas por acción son iguales que las ganancias básicas por acción.

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	<u>35,128</u>
				<u>223,459</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

11. Activos por Derecho de Uso (Continuación)

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

	2023	2022
Estado Consolidado de Situación Financiera		
Activos por derecho de uso		
Costo	1,753,369	1,875,089
Amortización acumulada	<u>(121,721)</u>	<u>(121,720)</u>
Valor neto	<u>1,631,648</u>	<u>1,753,369</u>
Obligación por arrendamiento		
Circulante	122,409	116,580
No circulante	<u>2,000,117</u>	<u>2,122,526</u>
	<u>2,122,526</u>	<u>2,239,106</u>
Estado Consolidado de Resultado Integral		
Amortización de activos por derecho de uso	<u>121,721</u>	<u>121,720</u>
Costos financieros (Nota 13)	<u>106,879</u>	<u>112,431</u>

12. Ingresos por Alquileres

El Grupo obtiene sus ingresos principalmente a través de arrendamientos operativos de sus propiedades de inversión. Los contratos vigentes han sido pactados por períodos que oscilan entre 5 y 10 años. Los arrendatarios no tienen opción de compra sobre las propiedades arrendadas ni se prevé la transferencia de la propiedad al finalizar el contrato.

Los ingresos reconocidos en base lineal sobre el período no cancelable de los contratos de arrendamiento fue el siguiente:

	2023	2022
Ingresos por alquileres	<u>15,319,741</u>	<u>15,034,176</u>

13. Costos Financieros

Los costos financieros se detallan a continuación:

	2023	2022
Gasto de intereses sobre bonos	4,844,846	3,624,551
Gastos de intereses sobre arrendamientos (Nota 11)	106,879	112,431
Amortización de costos diferidos por emisión de deuda	205,493	169,367
Servicios bancarios	<u>22,390</u>	<u>3,455</u>
	<u>5,179,608</u>	<u>3,909,804</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

14. Impuesto sobre la Renta

El 16 de marzo de 2020, mediante la Resolución No. SMV-111-2020, la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá resolvió registrar a Los Castillos Real Estate, Inc. como Sociedad de Inversión Inmobiliaria, Simple, Cerrada y autorizarla a que ofrezca públicamente hasta Diez Millones (10,000,000) de Acciones Comunes Clase “B” de la sociedad. 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 parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal.

Mediante las Resoluciones No. 203-0934 de 13 de noviembre de 2020, No. 203-1022 de 16 de diciembre de 2020, No. 203-0346 de 11 de abril de 2023, No. 203-0347 de 11 de abril de 2023, y No. 203-0754 de 11 de septiembre de 2023, la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas, ordenó la inscripción de las subsidiarias de Los Castillos Real Estate, Inc., para que éstas puedan gozar del régimen especial de tributación del impuesto sobre la renta para las sociedades de inversión inmobiliaria y sus subsidiarias establecido en el parágrafo 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

31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

14. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

De acuerdo con el artículo 5 del Decreto Ejecutivo No.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 esta 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 la renta del período está compuesto por:

	2023	2022
Impuesto sobre dividendos diferido	<u>676,455</u>	<u>721,627</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

14. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

Impuesto sobre la Renta Diferido

El impuesto sobre la renta diferido pasivo surge de la diferencia temporal en la distribución de dividendos de las distintas entidades del Grupo.

El movimiento del impuesto diferido pasivo se presenta a continuación:

	2023	2022
Saldo al inicio del año	3,200,759	2,479,132
Impuesto pagado	(779,558)	-
Cargo del año	<u>676,455</u>	<u>721,627</u>
Saldo al final de año	<u>3,097,656</u>	<u>3,200,759</u>

15. Compromisos

El Grupo mantiene una carta de crédito “stand by” irrevocable emitida por el Banco General, S.A. hasta por la suma de B/.2,000,000, desde el 7 de junio de 2023, para garantizar el cumplimiento del pago trimestral a capital e intereses de la emisión pública de bonos corporativos de Los Castillos Real Estate, Inc., autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores a través de la resolución No. SMV-27-2023 del 23 de enero de 2023.

16. Eventos Subsecuentes

Contrato de Promesa de Compraventa

El 28 de febrero de 2024, una subsidiaria del Grupo suscribió un Contrato de Promesa de Compraventa por B/.7,641,950 con una relacionada sobre el Local No. 14 ubicado en el P.H. Terrazas de David, ciudad de David, Provincia de Chiriquí. Esta compraventa será financiada a través de la emisión pública de bonos corporativos, a través de la Serie B que se encuentra en proceso de estructuración.

Dividendos pagados

El 6 de marzo de 2026 se realizó el pago de dividendos a los accionistas Clase B por la suma de B/.1,398,143 menos la retención del impuesto de dividendos.



REPÚBLICA DE PANAMÁ REPUBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



26.3.24



0800

POSTALIA 1912

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

-----DECLARACION NOTARIAL JURADA-----

1 En la Ciudad de Panamá, República de Panamá y Cabecera del Circuito Notarial del mismo

2 nombre, a los veintiséis (26) días del mes de marzo de dos mil veinticuatro (2024), ante mí,

3 **FABIAN ELIAS RUIZ SANCHEZ**, Notario Público Segundo del Circuito de Panamá, con

4 cédula de identidad personal número ocho cuatrocientos veintiuno quinientos noventa y tres

5 (8-421-593), comparecieron personalmente **ALEX A. COHEN SOLIS**, varón, panameño,

6 mayor de edad, casado, comerciante, portador de la cédula de identidad personal número

7 ocho-cuatro tres cero-cinco seis ocho (8-430-568), **ERIC T. COHEN SOLIS**, varón,

8 panameño, mayor de edad, casado, comerciante, portador de la cédula de identidad personal

9 número ocho- dos cero dos- ocho ocho cuatro (8-202-884) y **JESSICA AGUILAR**, mujer,

10 panameña, mayor de edad, contadora pública autorizada, con cédula de identidad personal

11 número ocho - cuatrocientos cincuenta y uno - ochocientos veinticinco (8-451-825),

12 Presidente, Tesorero y Contador, respectivamente de la sociedad **LOS CASTILLOS REAL**

13 **ESTATE, INC.**, sociedad anónima inscrita a la ficha: cinco ocho seis dos seis cero (586260),

14 Documento Redi número: uno dos dos cero cero siete seis (1220076) de la Sección de

15 Micropelículas (Mercantil) del Registro Público de Panamá, y **JORGE ENRIQUE MORGAN**

16 **VALLARINO**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número

17 ocho- doscientos cincuenta y nueve- cuatrocientos ochenta y nueve (8-259-489); y,

18 **ALEJANDRO CIFUENTES**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad

19 personal número ocho- ochocientos cincuenta y cinco - cuatrocientos cuarenta y dos (8-

20 855-442), actuando en sus condiciones de Presidente y Ejecutivo Principal de Administrador

21 de Inversiones, respectivamente, de **MMG ASSET MANAGEMENT CORP.**, sociedad anónima

22 inscrita a ficha 382995 y documento 132223 de la Sección Mercantil del Registro Público y

23 autorizada para actuar como Administrador de Sociedades de Inversión por la

24 Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución No. CNV- ciento treinta y

25 cinco- cero seis (CNV-135-06) del siete (07) de junio de dos mil seis (2006), la cual ejerce el

26 cargo de Administrador de Inversiones de **LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.**, todos con

27 residencia en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, personas a quienes conozco y a

28 fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-dos cero cero

29 dos(7-2002) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Superintendencia de

30

1 Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del
2 juramento, lo siguiente -----
3 -----
4 a. Que cada uno de los firmantes han revisado el Estado Financiero Anual correspondiente
5 al **AÑO FISCAL DE 2023** de LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.-----
6 b. Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones
7 falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que
8 deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve
9 (1999) modificado por la Ley sesenta y siete (67) de dos mil once (2011) y sus reglamentos y
10 sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho
11 informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron
12 hechas. -----
13 c. Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera
14 incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición
15 financiera y los resultados de las operaciones de LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC., para
16 el período correspondiente del primero (1ro.) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de
17 dos mil veintitrés (2023). -----
18 d. Que los firmantes: -----
19 d.1 Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la
20 empresa.-----
21 d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información
22 de importancia sobre LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC., y sus subsidiarias consolidadas,
23 sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el período en el que los reportes
24 han sido preparados.-----
25 d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos de LOS CASTILLOS REAL ESTATE,
26 INC., dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros.-----
27 d.4 Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los
28 controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.-----
29 e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de LOS CASTILLOS REAL
30 ESTATE, INC., lo siguiente: -----

27



REPUBLICA DE PANAMA PUBLICA DE PANAMA

PAPEL NOTARIAL



26.3.24



708.00

POSTALIA 33042

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

1 e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los
2 controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de LOS CASTILLOS
3 REAL ESTATE, INC., para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicando
4 a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.-----

5 e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros
6 empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de LOS
7 CASTILLOS REAL ESTATE, INC.-----

8 f. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de
9 cambios significativos en los controles internos de LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC. o
10 cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con
11 posterioridad la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas
12 con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.-----

13 Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado de
14 Valores de Panamá.-----

15 Leída como les fue esta declaración a los comparecientes en presencia de los Testigos
16 Instrumentales, ZORAIDA DE VERGARA, con cedula de identidad personal número ocho-
17 ciento treinta y siete- trescientos uno (8-137-301) y ALLISON BROWN VEGA, con cédula
18 número ocho-mil diez - dos mil cinco (8-1010-2005), ambos mayores de edad y vecinos de
19 esta ciudad, personas a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, lo encontraron
20 conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia por ante mí, el
21 Notario que doy fe.-----

Alex A. Cohen Solis

Eric T. Cohen Solis

Jessica Aguilar

Jorge Enrique Morgan Vallarino

Alejandro Cifuentes



