

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

**ACUERDO 18-2000
(de 11 de octubre del 2000)
ANEXO No. 1**

Modificado por los Acuerdos No.12-2003 de 11 de noviembre de 2003 y No.8-2004 de 20 de diciembre de 2004

**FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACION
ANUAL**

Año terminado al 31 de diciembre de 2023

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

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

VALORES QUE HA REGISTRADO: Bonos Corporativos (Resolución No. SMV-27-2023 de 23 de enero de 2023).

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

DIRECCION DE CORREO DE LA PERSONA DE CONTACTO DEL EMISOR:
icohen@doitcenter.com.pa o ecohens@doitcenter.com.pa o cmarotta@doitcenter.com.pa o jpduran@doitcenter.com.pa



I PARTE

De conformidad con el Artículo 4 del Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre del 2000, haga una descripción detallada de las actividades del emisor, sus subsidiarias y de cualquier ente que le hubiese precedido, en lo que le fuera aplicable (Ref. Artículo 19 del Acuerdo No. 6-2000 de 19 de mayo del 2000).

I. INFORMACION DE LA COMPAÑIA

A. Historia y Desarrollo de la Solicitante

99

Los Castillos Real Estate, Inc. es una sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública No. 15030 del 5 de octubre de 2007, otorgada ante la Notaría Cuarta del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita a la Ficha 586260, Documento 1220076 de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público de Panamá.

El 18 de febrero de 2020, mediante Escritura Pública No. 2253, otorgada ante la Notaría Segunda del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita al Folio 586260, Asiento 4 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, se reforma íntegramente el Pacto Social de la sociedad vigente y se adopta un nuevo Pacto Social.

El nuevo Pacto Social establece que la sociedad se dedicará en forma exclusiva a operar como una sociedad de inversión inmobiliaria cerrada, al tenor de lo expresado en el Texto Único del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, el Acuerdo No. 5-2004, el Acuerdo No. 2-2014 y demás disposiciones aplicables y sus modificaciones que, mediante la expedición y la venta de las clases de acciones que su Junta Directiva estime convenientes, obtiene dinero del público inversionista, a través de pagos únicos o periódicos, con el objeto de invertir y negociar, ya sea directamente o a través de subsidiarias, en distintos activos inmobiliarios (incluyendo sin limitar, bienes inmuebles ubicados dentro o fuera de la República de Panamá), títulos representativos de derechos sobre inmuebles o en el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria, en la República de Panamá o en el extranjero. Consecuentemente, la sociedad podrá emitir, ofrecer, vender, redimir y recomprar sus acciones, así como realizar todos los actos y ejercer todas las facultades permitidas por la Ley, que sean necesarias, propias, aconsejables o convenientes, para llevar a cabo las actividades y negocios de la sociedad, como una sociedad de inversión inmobiliaria.

El 16 de marzo de 2020, mediante la Resolución No. SMV-111-2020, la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá resolvió registrar a Los Castillos Real Estate, Inc. como sociedad de inversión inmobiliaria, simple, cerrada y autorizarla a que ofrezca públicamente hasta Diez Millones (10,000,000) de Acciones Comunes Clase "B" de la sociedad.

Que mediante Resolución No. 201-0731 de 23 de septiembre de 2020, la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas, ordeno la inscripción de la sociedad como una sociedad de inversión inmobiliaria de acuerdo con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal.

Que mediante las Resoluciones No. 203-0934 de 13 de noviembre de 2020, No. 203-1021 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, ordeno la inscripción de las subsidiarias de la sociedad, para que estas



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.

Al 31 de diciembre de 2023, la sociedad poseía el cien por ciento (100%) de las acciones de las siguientes sociedades:

- Corporación Los Castillos, S.A.
- Los Pueblos Properties, S.A.
- Los Andes Properties, S.A.
- Inversiones Europanamericanas, S.A.
- Chiriqui Properties, S.A.
- Veraguas Properties, S.A.
- France Field Properties, S.A.
- Zona Libre Properties, S.A.
- Doce de Octubre Properties, S.A.
- Villa Lucre Properties, S.A.
- San Antonio Properties, S.A.
- Juan Díaz Properties, S.A.
- Altos de Panamá, S.A.
- Chilibre Properties, S.A.
- Mañanitas Properties, S.A.
- Herrera Properties, S.A.
- West Mall Properties, S.A.
- Vista Alegre Properties, S.A.
- Chorrera Properties, S.A.
- La Doña Properties, S.A.
- Boulevard Santiago Property, S.A.
- Brisas Property, S.A.
- Coronado Property, S.A.
- Villa Zaita Property, S.A.
- Aguadulce Property, S.A.
- Penonome Property, S.A.
- Sabanitas Property, S.A.
- TownCenter Costa del Este Property, S.A.
- Bugaba Property, S.A.
- David Property, S.A.

Las sociedades están constituidas de acuerdo a las leyes de la República de Panamá y conforman un grupo privado dedicado a la inversión en propiedades, principalmente locales comerciales, para arrendamiento en la República de Panamá.

Las propiedades para alquiler de las subsidiarias de Los Castillos Real Estate, Inc. están ubicadas en las siguientes áreas:

- Centro Comercial Doit center El Dorado, Boulevard El Dorado.
- Centro Comercial Los Andes, Carretera Boyd Roosevelt.
- Bodegas en área Comercial de France Field, Zona Libre de Colón.
- Oficina y Bodega en área Comercial de France Field, Zona Libre de Colón.
- Centro Comercial Plaza El Terronal, David, Chiriquí.



- Centro Comercial Plaza Banconal, Santiago, Veraguas.
- Centro Comercial Plaza de la Hispanidad, Ave. 12 de octubre.
- Centro Comercial Villa Lucre, Ave. Rafael Alemán.
- Centro Comercial Albrook Mall, Ancón.
- Centro Comercial Los Pueblos Juan Diaz, Ave. Domingo Díaz.
- Centro Comercial Centennial Mall, Altos de Panamá, vía Centenario.
- Bodegas o Centro de Distribución y Terreno, Chilibre, Carretera Boyd Roosevelt.
- Local Comercial en Ave. Carmelo Spadafora, Chitré, Herrera.
- Centro Comercial Westland Mall, Vista Alegre, Arraiján.
- Plaza Las Américas, Tocumen, vía Panamericana.
- Centro Comercial La Nueva Doña, 24 de diciembre, vía Panamericana.
- Centro Comercial Boulevard Costa Verde, Chorrera.
- Centro Comercial Boulevard Santiago, Veraguas.
- Centro Comercial Signature Plaza, Brisas del Golf.
- Centro Comercial On D Go Aguadulce, Aguadulce, Coclé.
- Centro Comercial Villa Zaita Mall, Carretera Boyd Roosevelt.
- Centro Comercial Terrazas de Coronado, Las Lajas, Chame.
- Centro Comercial Boulevard Penonomé, Coclé.
- Centro Comercial Terrazas de Sabanitas, Colón.
- Terreno Comercial y Edificio en Desarrollo en Town Center, Costa del Este.
- Terreno Comercial y Edificio en Desarrollo en La Concepción, Bugaba, Chiriquí.
- Promesa de Compra de Local en C.C. Terrazas de San Mateo en David, Chiriquí.

B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

El Pacto Social y los Estatutos de Los Castillos Real Estate, Inc. incluyen las siguientes características:

El objeto principal de la sociedad es dedicarse en forma exclusiva a operar como sociedad de inversión inmobiliaria cerrada, al tenor de lo expresado en el Texto Único del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, el Acuerdo No. 5-2004, el Acuerdo No. 2-2014 y demás disposiciones aplicables y sus modificaciones que, mediante la expedición y la venta de las clases de acciones que su Junta Directiva estime convenientes, obtiene dinero del público inversionista, a través de pagos únicos o periódicos, con el objeto de invertir y negociar, ya sea directamente o a través de subsidiarias, en distintos activos inmobiliarios (incluyendo sin limitar, bienes inmuebles ubicados dentro o fuera de la República de Panamá), títulos representativos de derechos sobre inmuebles o en el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria, en la República de Panamá o en el extranjero. Consecuentemente, la sociedad podrá emitir, ofrecer, vender, redimir y recomprar sus acciones, así como realizar todos los actos y ejercer todas las facultades permitidas por la Ley, que sean necesarias, propias, aconsejables o convenientes, para llevar a cabo las actividades y negocios de la sociedad, como una sociedad de inversión inmobiliaria.

La sede y domicilio legal principal de la sociedad estará en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, salvo que la Junta Directiva resuelva otra cosa. La Junta Directiva podrá ordenar la apertura de oficinas o agencias de la sociedad en cualquier lugar, ya sea dentro o fuera de la República de Panamá.

La sociedad será de duración perpetua, pero podrá ser disuelta en cualquier momento de conformidad con la Ley y lo previsto en este Pacto Social.

El capital social autorizado de la sociedad será de Ciento Cincuenta Mil dólares (US\$150,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, dividido como sigue:

- i. Cincuenta Mil (50,000) acciones comunes de la Clase A con un valor nominal de Un dólar (US\$1.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una (en adelante, las "**Acciones Clase A**").
- ii. Diez Millones (10,000,000) de acciones comunes de la Clase B con un valor nominal de Un centésimo de dólar (US\$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una (en adelante, las "**Acciones Clase B**").
- iii. Cuantas clases o series de acciones adicionales, con o sin valor nominal, autorice la Junta Directiva de la sociedad conforme al Pacto Social.

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

La Junta Directiva será la encargada de autorizar la emisión de las acciones de la sociedad.

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 Pacto Social, no tendrán derecho a voto, salvo en los casos indicados en el literal (B) del artículo décimo noveno del 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 Pacto Social, 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 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 a continuación:

i. El Derecho de Recompra podrá ser ejercido por la sociedad, a partir del primero (1ro) de abril del año dos mil veinticinco (2025) (pudiendo ejercerse por la totalidad de las Acciones Clase B, o solamente por un porcentaje de estas, en cualquier ocasión; por lo que, cada ejercicio del Derecho de Recompra es independiente al anterior), según sea determinado por la Junta Directiva de la sociedad. Queda también entendido que, aunque la Junta Directiva determine la fecha de recompra efectiva, la sociedad no queda obligada a ejercer el Derecho de Recompra en dicha fecha;

ii. Para poder ejercer el Derecho de Recompra, la sociedad deberá notificar por escrito a todos los tenedores de las Acciones Clase B, con no menos de treinta (30) días calendarios de anticipación, su intención de recomprar ya sea todas, o un porcentaje de,

las Acciones Clase B emitidas y en circulación de la sociedad (la “**Notificación de Ejercicio de Derecho de Recompra**”); quedando entendido que, si la sociedad desea ejercer dicho Derecho de Recompra para recomprar no todas, sino que solamente un porcentaje de las Acciones Clase B, la sociedad indicará en la Notificación de Ejercicio de Derecho de Recompra el porcentaje de las Acciones Clase B emitidas y en circulación que desea recomprar, y dicho porcentaje aplicará, a *pro rata* a todos los tenedores de dichas Acciones Clase B, según la cantidad de Acciones Clase B que cada uno de dichos tenedores tenga. Una vez efectuada la Notificación de Ejercicio de Derecho de Recompra, los tenedores de las Acciones Clase B estarán obligados a vender a la sociedad, las Acciones Clase B indicadas en la Notificación de Ejercicio de Derecho de Recompra en un plazo no mayor a los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha de emisión de la correspondiente Notificación de Ejercicio de Derecho de Recompra, quedando entendido que la sociedad pagará por dicha venta, a cada uno de los tenedores de las Acciones Clase B, el precio de Recompra (como dicho término se define más adelante); y

iii. El precio de recompra de las Acciones Clase B, en el caso que la sociedad ejecute el Derecho de Recompra, será determinado por la Junta Directiva, mediante uso de la siguiente fórmula:

El cociente que resulte de dividir el “Valor Neto de los Activos” de la sociedad entre la cantidad de Acciones Clase B emitidas y en circulación. Para efecto del cálculo del Valor Neto de los Activos se tomará el valor más alto entre (i) el Valor de Venta Rápida de las Inversiones Permitidas más el Valor Razonable de otros activos menos el Valor Razonable de los pasivos o (ii) el resultado de dividir el Ingreso Operativo Neto sobre una Tasa de Capitalización Terminal, más el Valor Razonable de otros activos menos el Valor Razonable de los pasivos.

No obstante, la sociedad haya ejercido el Derecho de Recompra, la misma tendrá el derecho de suspender temporalmente la recompra de las Acciones Clase B y/o posponer la fecha de pago relacionada a la ejecución del Derecho de Recompra, en cualquiera de los siguientes casos:

- i. Durante cualquier período en el que esté cerrado el mercado organizado mediante el cual se hayan ofrecido las Acciones Clase B; o
- ii. Durante cualquier período que por razones de fuerza mayor, sea difícil o imposible ejecutar transacciones financieras.

Para poder suspender temporalmente la recompra de las Acciones Clase B y/o posponer la fecha de pago relacionada a la ejecución del Derecho de Recompra, la sociedad deberá comunicar a todos los tenedores de las Acciones Clase B, con no menos de diez (10) días hábiles de anticipación a la fecha de recompra y/o fecha de pago, según corresponda, su intención de suspender la recompra de las Acciones Clase B emitidas y en circulación y/o de posponer la fecha de pago relacionada a la ejecución del Derecho de Recompra respectivo (en adelante, la “**Notificación de Suspensión Temporal de Recompra y/o Posposición de Fecha de Pago**”). Una vez efectuada la Notificación de Suspensión Temporal de Recompra y/o Posposición de Fecha de Pago, la recompra de las Acciones Clase B emitidas y en circulación objeto del ejercicio de Derecho de Recompra del que trate dicha notificación, quedará suspendida por el plazo indicado en la misma notificación.

(D) Sujeto a lo estipulado en el Pacto Social, y mientras existan Acciones Clase B emitidas y en circulación, las Acciones Clase B tendrán derecho a recibir derechos económicos (dividendos y

cualquier otra distribución o pago similar) producto de las utilidades generadas por la sociedad. La sociedad declarará y pagará dividendos a los tenedores de las Acciones Clase B con la frecuencia y manera que establezca la Junta Directiva, de tiempo en tiempo, mediante acuerdos y/o resoluciones. La Junta Directiva de la sociedad podrá declarar y distribuir dividendos, en efectivo y/o en especie, a los tenedores de las Acciones Clase B según estime conveniente para los intereses de la sociedad. En caso de dividendos declarados y distribuidos en Acciones Clase B, la Junta Directiva autorizará la emisión de nuevas acciones autorizadas en su capital social, para que sean distribuidas a los tenedores de las Acciones Clase B en proporción al número de Acciones Clase B del que sea titular cada uno.

(E) Sujeto a lo estipulado en el Pacto Social, en caso de liquidación de la sociedad, todos los activos y bienes de la sociedad que se encuentren disponibles para su distribución después de la liquidación de la sociedad serán distribuidos entre los tenedores de las Acciones Clase B en proporción al número de acciones que tenga cada uno. Lo anterior, se establece sin perjuicio a las prelación, preferencias y determinaciones que la Junta Directiva determine para una o varias, series o clases de acciones que dicha Junta Directiva estime conveniente emitir.

(F) Todas las acciones que emita la sociedad deberán emitirse en forma nominativa y en ningún caso al portador. Las Acciones Clase B, así como cualesquiera otras series o clases de acciones según estime conveniente la Junta Directiva, podrán ser ofrecidas públicamente en la República de Panamá, una vez obtenida la autorización correspondiente por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. La Junta Directiva podrá autorizar el registro de la sociedad ante entes reguladores extranjeros para la emisión y venta pública de sus acciones fuera del territorio nacional. Las Acciones Clase B y cualesquiera otras acciones ofrecidas públicamente según determine la Junta Directiva, también podrán ser depositadas con un custodio (incluyendo centrales de valores), según lo determine la Junta Directiva y podrán ser listadas en la Bolsa de Valores de Panamá, según lo determine la Junta Directiva.

(G) Al amparo de lo establecido en el artículo 156 del Texto Único del Decreto-Ley 1 de 1999 (conforme ha sido modificado a la fecha, en lo sucesivo la "**Ley de Valores**"), la Junta Directiva podrá, modificar este Pacto Social con el objeto de crear nuevas clases de acciones, con los derechos y restricciones que la Junta Directiva estime conveniente, sin el consentimiento de los accionistas, siempre que los costos relativos al administrador de inversiones, al asesor de inversiones, al custodio, a la publicidad y a los demás gastos de operaciones (de haberlos) sean asumidos por la clase que los cause, o en el caso de ser gastos comunes cuando sean asumidos por todas las clases en forma proporcional al valor neto por acción de cada clase.

(H) Todas las acciones de una misma serie o clase, según sea el caso, son iguales entre sí, confieren los mismos derechos y privilegios, y están sujetas a las mismas obligaciones y restricciones. No obstante, las clases pertenecientes a una misma serie podrán estar sujetas a diferentes términos en cuanto al pago de las comisiones y de los gastos de suscripción, redención y servicios administrativos.

(I) La Junta Directiva, cada vez que lo juzgue conveniente, autorizará la emisión de acciones de la sociedad y dispondrá la colocación de estas. La sociedad declarará y pagará dividendos a los tenedores de las acciones que confieran derechos económicos en la frecuencia y manera que establezca su Junta Directiva, de tiempo en tiempo, mediante acuerdos y/o resoluciones, o en el caso que dichas acciones sean objeto de una oferta pública, en el documento de emisión respectivo.

(J) La Junta Directiva de la sociedad 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 trate en proporción a la porción que representa de una acción entera.

La Junta de Accionistas, legalmente reunida e integrada por los tenedores de las Acciones Clase A de la sociedad emitidas y con derecho a voto, constituye el poder supremo de la sociedad, pero en ningún caso podrá, por un voto de la mayoría de los accionistas tenedores de las Acciones Clase A, privar al resto de los accionistas de sus derechos adquiridos, ni imponerles un acuerdo que contradiga la Ley, el Pacto Social o los estatutos de la sociedad. La Junta de Accionistas podrá reunirse en sesiones ordinarias o extraordinarias.

Los derechos de voto de los accionistas en la Junta de Accionistas son:

(A) Todo tenedor de Acciones Clase A tendrá derecho a concurrir a las reuniones de la Junta de Accionistas, y en ellas tendrá voz y voto y cada Acción Clase A dará derecho a un voto en las reuniones de Junta de Accionistas.

(B) Los tenedores de Acciones Clase B o de cualesquiera otras acciones distintas a las Acciones Clase A, no tendrán derecho a voz ni voto, excepto en aquellas reuniones de Junta de Accionistas, en las cuales, los siguientes asuntos sean discutidos y considerados para su aprobación: (i) modificar los derechos y privilegios adquiridos de las Acciones Clase B o de las acciones respectivas, establecidos en el Pacto Social (quedando entendido que la modificación del Pacto Social para aumentar el número de Acciones Clase B y emitir las no requerirá tal aprobación); (ii) modificar el artículo décimo noveno; y/o modificar el artículo quinto (C) del Pacto Social; y/o modificar el Derecho de Recompra. En dichas reuniones que sean convocadas para proponer, discutir y considerar para aprobación los asuntos específicos descritos en este párrafo, cada tenedor de Acciones Clase B u otras acciones emitidas de conformidad con el literal (G) del artículo quinto del Pacto Social, podrá ejercer su derecho a voto en relación con sus acciones y/o fracciones. La decisión se entenderá aprobada por el voto favorable de la mayoría de las Acciones Clase A y, del voto favorable del cincuenta punto uno por ciento (50.1%) de las Acciones Comunes Clase B, representadas en la respectiva Junta de Accionistas en la que hubiese el quórum requerido conforme al artículo décimo octavo anterior.

En caso de que se celebre una reunión de Junta de Accionistas decidiendo los tenedores de las Acciones Clase A respecto a alguno de los asuntos listados en el artículo 173 de la Ley de Valores, dicha decisión no entrará en vigencia, sino hasta que se les haya notificado a los tenedores de las Acciones Clase B o de cualesquiera otras acciones emitidas conforme al literal (G) del artículo quinto del Pacto Social, y se les dé oportunidad de redimir sus acciones conforme al plazo contemplado a continuación en esta sección. Una vez la sociedad haya adoptado cualquiera de los cambios anteriores a los que se refiere el mencionado artículo 173 de la Ley de Valores, la sociedad le notificará la adopción del cambio correspondiente a los tenedores de acciones con derecho a ser notificados, y dichos tenedores contarán con un plazo de diez (10) días hábiles para solicitarle por escrito a la sociedad que le redima sus acciones a un valor equivalente al último valor neto por acción, calculado para las acciones respectivas. Dichas solicitudes de redención de acciones serán consideradas solicitudes en firme e irrevocables. El cambio adoptado por la sociedad será efectivo y vinculante para todos aquellos tenedores que no presenten por escrito a la sociedad su solicitud de redención de acciones dentro del plazo antedicho estipulado para ello. En cuanto a aquellos tenedores que presentaron por escrito y de forma oportuna, a la sociedad, su solicitud de redención de acciones, la sociedad contará con un plazo de treinta (30) días

calendarios, el cual comenzará el día hábil siguiente del día en el que culmina el plazo para presentar solicitudes de redención, para pagarle a dichos accionistas el valor de sus acciones.

Sin perjuicio de lo anterior y de lo estipulado en el literal (C) del artículo quinto, la sociedad como sociedad de inversión cerrada podrá, de conformidad con la ley aplicable, comprar sus propias acciones listadas en una bolsa de valores, en las siguientes formas:

- a. En una bolsa o en otro mercado organizado, siempre y cuando la sociedad haya comunicado a sus inversionistas, con no menos de treinta (30) días calendarios de anticipación, su intención de comprar sus propias acciones ofrecidas públicamente.
- b. Mediante una oferta de compra notificada a todos los tenedores de acciones de la sociedad ofrecidas públicamente, en la que se dé oportunidad razonable a éstos para ofrecer sus acciones en venta.
- c. En aquellos casos en que la sociedad tenga la intención de acordar su disolución y por el limitado porcentaje de su capital en manos de inversores que no formen parte del grupo de control, no se considere aconsejable presentar una Oferta Pública de Adquisición a tales inversores, comunicándolo previamente a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y siempre que la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, considere que la valoración de las acciones objeto de la compra, cumple con los requisitos fijados en la Ley de Valores y sus acuerdos reglamentarios.

Sin perjuicio de las decisiones que corresponda tomar a los accionistas en virtud de la Ley u otras disposiciones del Pacto Social, las siguientes decisiones serán de competencia exclusiva de los tenedores de Acciones Clase A:

- (a) (Elección y Remoción de directores) Nominar y elegir a los directores de la sociedad y removerlos, con o sin justa causa, de conformidad con las leyes aplicables a sociedades de inversión inmobiliaria, cuando lo estimen conveniente;
- (b) (Designación de Representante en Subsidiarias) Designar a las personas que, en forma individual o conjunta, representarán a la sociedad en las reuniones de accionistas de sus subsidiarias, así como designar a las personas que deberán ser nominadas por la sociedad para el cargo de director o dignatario en dichas subsidiarias, reservándose de igual forma el derecho de remover a cualesquiera de ellas;
- (c) (Reforma al Pacto Social) Reformar el Pacto Social de la sociedad (excepto, queda entendido, cuando se trate de las modificaciones establecidas en los artículos quinto literal (G) y décimo noveno del Pacto Social);
- (d) (Venta de Bienes Sustanciales) Aprobar la venta, cesión, traspaso o enajenación a cualquier título de todos o substancialmente todos los bienes de la sociedad.
- (e) (Fusión o Consolidación) Aprobar la fusión o consolidación de la sociedad con otras sociedades o entes jurídicos;
- (f) (Escisión) Aprobar la escisión de la sociedad, ya sea en casos que dicha escisión tenga como resultado que la sociedad sea la sociedad escindida, o en casos que dicha escisión tenga como resultado que la sociedad sea la sociedad beneficiaria de la escisión;



- (g) (Disolución) Aprobar la liquidación o disolución de la sociedad, en cumplimiento con las leyes aplicables a sociedades de inversión inmobiliaria para estos efectos; y
- (h) (Conversión a sociedad abierta) Autorizar que la sociedad se convierta en una sociedad de inversión abierta.

Los negocios de la sociedad serán administrados y dirigidos por la Junta Directiva, la que ejercerá todas las facultades de la sociedad, salvo las que la Ley, este Pacto Social o los estatutos, de haberlos, reserven a la Junta de Accionistas. La Junta Directiva deberá asegurarse que la sociedad, en todo momento, cumpla con las políticas de inversión establecidas en el acuerdo 2-2014 y demás normas aplicables a las sociedades de inversión inmobiliaria. La Junta Directiva, por consiguiente, podrá gravar, dar en fideicomiso, vender, arrendar, permutar o de cualquier otra manera enajenar uno o varios bienes de la sociedad, de acuerdo con los términos y condiciones que la Junta Directiva crea conveniente a su juicio, sin necesidad de que para ello sea autorizada en forma alguna por los accionistas de la sociedad; así como autorizar la apertura de cuentas bancarias y nombrar a las personas que quedaran autorizadas para manejar las mismas y girar contra los fondos depositados.

La Junta Directiva se compondrá de no menos de tres (3) miembros. El número de directores podrá ser cambiado, por resolución de la Junta de Accionistas, según lo estipulado en el Pacto Social.

Los directores serán elegidos por la Junta de Accionistas y desempeñarán sus cargos hasta que renuncien o sean reemplazados, de conformidad con lo dispuesto en el Pacto Social.

Los directores perderán el cargo: (a) por renuncia presentada a la Junta de Accionistas, o (b) por remoción acordada por la Junta de Accionistas, con o sin causa justificada. Dichas renunciaciones se harán efectivas desde la fecha de recibo de la carta renuncia o en cualquier otra fecha posterior mencionada en ella, y no será necesario aceptar la renuncia para que surta efecto, a menos que en ella se indique lo contrario.

En caso de ocurrir una vacante en la Junta Directiva, la Junta de Accionistas deberá llenar dichas vacantes, quedando entendido que si dicha vacante resulta en que la sociedad deje de cumplir con la cantidad mínima de directores independientes según el Pacto Social y las leyes aplicables a las sociedades de inversión inmobiliaria, entonces dicho reemplazo se llevará a cabo lo antes posible y dentro del plazo establecido para ello en dichas Leyes y según las medidas establecidas en las mismas.

En las reuniones de la Junta Directiva cada director tendrá derecho a un voto. Las resoluciones de la Junta Directiva deberán adoptarse mediante el voto favorable de la mayoría de los directores que participen en la reunión.

C. Descripción del Negocio

El negocio principal de Los Castillos Real Estate, Inc. consiste en ser la tenedora de las acciones de las sociedades dueñas de los locales comerciales y funge como administradora de los mismos, lo cual conlleva el control de los locales y el manejo de su financiamiento y capital. Cada sociedad es dueña de su local comercial, y alquila el mismo. Los pagos de los arrendamientos generados son cedidos por cada subsidiaria a Los Castillos Real Estate, Inc. para el repago de las emisiones

públicas de bonos corporativos que mantiene en el mercado de valores y afrontar los gastos de operación de cada subsidiaria.

A continuación, un detalle de los contratos de alquiler que las diferentes subsidiarias de Los Castillos Real Estate, Inc. mantienen suscritos:

Sociedad	Inmueble / Ubicación	Alquiler				Ingreso Anual
		Promedio				
		Mensual	Alquiler x	% de		
		Mts2	(31/12/2023)	Mts2	Ingresos	
Corporación Los Castillos S.A.	Centro Comercial Do it center, Boulevard El Dorado	6,258	\$72,957	\$11.66	5.7%	875,486
Los Andes Properties, S.A.	Centro Comercial Los Andes, Los Andes No. 2	2,623	\$29,900	\$11.40	2.3%	358,800
Inversiones Europanamericanas, S./	France Field, Zona Libre de Colón	24,446	\$52,833	\$2.16	4.1%	634,000
Chiriqui Properties, S.A.	Centro Comercial Plaza El Terronal, David, Chiriquí	3,314	\$35,025	\$10.57	2.7%	420,300
Veraguas Properties, S.A.	Centro Comercial Plaza Banconal, Santiago, Veraguas	1,963	\$23,153	\$11.79	1.8%	277,830
France Field Properties, S.A.	France Field, Zona Libre de Colón	5,397	\$21,792	\$4.04	1.7%	261,500
Zona Libre Properties, S.A.	France Field, Zona Libre de Colón	3,329	\$10,323	\$3.10	0.8%	123,875
Doce de Octubre Properties, S.A.	Centro Comercial Plaza de la Hispanidad, Pueblo Nuevo	2,130	\$35,200	\$16.53	2.8%	422,400
Villa Lucre Properties, S.A.	Centro Comercial Villa Lucre, Villa Lucre	3,286	\$37,850	\$11.52	3.0%	454,200
San Antonio Properties, S.A.	Centro Comercial Los Pueblos Albrook, Ancón	3,445	\$49,992	\$14.51	3.9%	599,900
Juan Díaz Properties, S.A.	Centro Comercial Los Pueblos Juan Díaz, Juan Díaz	4,710	\$62,925	\$13.36	4.9%	755,100
Altos de Panamá Properties, S.A.	Centro Comercial Centennial Mall, Altos de Panamá	3,292	\$49,725	\$15.10	3.9%	596,700
West Mall Properties, S.A.	Centro Comercial Westland Mall, Vista Alegre, Arraijar	3,000	\$50,104	\$16.70	3.9%	601,250
Herrera Properties, S.A.	Centro Comercial Plaza Do it center, Chitré, Herrera	2,805	\$35,467	\$12.64	2.8%	425,600
Chilibre Properties, S.A.	Centro de Distribución en San Vicente, Chilibre	25,524	\$146,233	\$5.73	11.5%	1,754,800
Mañanitas Properties, S.A.	C.C. Plaza Las Américas, Tocumen	3,027	\$41,283	\$13.64	3.2%	495,400
Vista Alegre Properties, S.A.	Centro Comercial Westland Mall, Vista Alegre, Arraijar	50	\$2,438	\$48.75	0.2%	29,250
Chorrera Properties, S.A.	C.C. Boulevard Costa Verde, Chorrera	3,920	\$69,150	\$17.64	5.4%	829,800
La Doña Properties, S.A.	Centro Comercial La Nueva Doña, 24 de diciembre	3,015	\$59,600	\$19.77	4.7%	715,200
Boulevard Santiago Property, S.A.	C.C. Boulevard Santiago, Santiago, Veraguas	3,495	\$56,583	\$16.19	4.4%	679,000
Coronado Property, S.A.	Terrazas de Coronado, Chame	3,579	\$66,933	\$18.70	5.2%	803,200
Brisas Property, S.A.	Signature Plaza, Brisas del Golf	3,775	\$61,125	\$16.19	4.8%	733,500
Villa Zaita Property, S.A.	Villa Zaita Mall, Las Cumbres	3,704	\$60,875	\$16.43	4.8%	730,500
Aguadulce Property, S.A.	Centro Comercial On D Go Aguadulce, Aguadulce, Co	2,606	\$40,133	\$15.40	3.1%	481,600
Penonomé Property, S.A.	C.C. Boulevard Penonomé, Penonomé, Coclé	3,101	\$48,558	\$15.66	3.8%	582,700
Sabanitas Property, S.A.	C.C. Terrazas de Sabanitas, Sabanitas, Colón	3,665	\$56,488	\$15.41	4.4%	677,850
Total		129,459	\$1,276,645	\$9.86	100.0%	15,319,741

De los aproximadamente 129,459 mts2 disponibles para alquilar al cierre del período, el noventa y siete por ciento (97%) está contratado con Ace International Hardware Corp. y W.L.L.A., CORP., empresas relacionadas al Grupo. Las propiedades están arrendadas a un precio promedio de \$9.86 mts2, y generaron aproximadamente US\$1,276,645 de ingresos mensuales promedio

durante 2023. Los contratos de alquiler mantienen cláusulas de incremento de entre uno (1%) y tres por ciento (3%) anual.

Los contratos de alquiler de las subsidiarias de Los Castillos Real Estate, Inc., incluyen, entre otras, las siguientes condiciones:

1. Un plazo mínimo de cinco (5) o diez (10) años renovables por periodos de cinco (5) años adicionales.
2. Contienen cláusulas de aumentos anuales.
3. Pueden ser modificados en cuanto a plazos, cánones o penalidades con la previa justificación y comunicación al Agente Fiduciario (solo aplica a las propiedades hipotecadas a favor del fideicomiso de garantía).
4. Tienen cláusulas de no-salida por un periodo preestablecido de al menos tres (3) años a partir de su firma.
5. De cancelarse alguno de los contratos de arrendamiento antes del plazo estipulado en dicho contrato, el arrendador deberá reemplazar el contrato por otro de igual o mayor valor económico y de no reemplazarlo en un plazo máximo de ciento (180) días, pagar una penalidad correspondiente a doce (12) meses de arrendamiento independientemente de la fecha de la cancelación. Los fondos pagados en concepto de penalidades se depositarían en la Cuenta de Reserva hasta que dicho bien sea arrendado nuevamente con un contrato de igual o mayor valor económico en cuyo caso los fondos serían parcial o totalmente devueltos al arrendador. Esta penalidad no aplicará si el arrendador vende las propiedades arrendadas que conlleve a la cancelación de los contratos antes del plazo estipulado y redima anticipadamente, parcial o totalmente, los Bonos producto de dicha venta (solo aplica a las propiedades hipotecadas a favor del fideicomiso de garantía).
6. Incluyen una penalidad por el atraso en el pago del canon de arrendamiento.
7. Especifican que todos los gastos de mantenimiento, administrativos, tasas y otros relacionados con los bienes arrendados sean cubiertos por el arrendatario.
8. Pueden incluir cualesquiera otras cláusulas usuales y razonables para este tipo de contratos y que sean requeridas por el Agente Fiduciario y sus Asesores Legales (solo aplica a las propiedades hipotecadas a favor del fideicomiso de garantía).



D. Estructura organizativa

El siguiente organigrama muestra la estructura del Emisor al 31 de diciembre de 2023:

Subsidiaria	Porcentaje de Participación
Corporación Los Castillos, S. A.	100%
Los Pueblos Properties, S. A.	100%
Los Andes Properties, S. A.	100%
Inversiones Europanamericana, S. A.	100%
Chiriquí Properties, S. A.	100%
Veraguas Properties, S. A.	100%
France Field Properties, S. A.	100%
Zona Libre Properties, S. A.	100%
Doce de Octubre Properties, S. A.	100%
Villa Lucre Properties, S. A.	100%
San Antonio Properties, S. A.	100%
Juan Díaz Properties, S. A.	100%
Altos de Panamá, S. A.	100%
West Mall Properties, S. A.	100%
Herrera Properties, S. A.	100%
Chilibre Properties, S. A.	100%
Mañanitas Properties, S. A.	100%
Vista Alegre Properties, S. A.	100%
Chorrera Properties, S. A.	100%
La Doña Properties, S. A.	100%
Boulevard Santiago Property, S. A.	100%
Villa Zaíta Property, S. A.	100%
Coronado Property, S. A.	100%
Aguadulce Property, S. A.	100%
Brisas Property, S. A.	100%
Penonomé Property, S. A.	100%
Sabanitas Property, S. A.	100%
TownCenter Costa del Este Property, S.A.	100%
Bugaba Property, S.A.	100%
David Property, S.A.	100%

E. Propiedades de Inversión

Los activos principales de las subsidiarias de Los Castillos Real Estate, Inc. son los edificios y terrenos que componen las propiedades de inversión.

El movimiento de las propiedades de inversión durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, se detalla a continuación:

	2023	2022
Saldo al inicio del año	B/. 251,278,481	B/. 246,453,399
Adquisiciones	251,058	5,193,880
Cambio en el valor razonable	<u>1,229,558</u>	<u>-368,798</u>
	<u>252,759,097</u>	<u>251,278,481</u>

De acuerdo con la Nota 7 de los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2023, Los Castillos Real Estate, Inc. 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.

Al 31 de diciembre de 2023, 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, en su mayoría, con partes relacionadas, Los Castillos Real Estate, Inc., 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 Los Castillos Real Estate, Inc., considera el valor de mercado de las propiedades determinado por las empresas de avalúo, tomando en cuenta las condiciones actuales del mercado inmobiliario. Los enfoques utilizados en los informes de avalúo comprenden lo siguiente:

Enfoque de Costo

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

Enfoque de Renta

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

Los Castillos Real Estate, Inc. evalúa anualmente los resultados de los avalúos para realizar los ajustes de valor razonable sobre las propiedades de inversión. Los Castillos Real Estate, Inc. 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 Los Castillos Real Estate, Inc. 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 alquiler establecen que la arrendataria pagará todos los impuestos, tasas, obligaciones o gravámenes nacionales o municipales, presente 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 a Los Castillos Real Estate, Inc., 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).

F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.

Los Castillos Real Estate, Inc. no mantiene dependencia de patentes, licencias industriales / comerciales o nuevos procesos de manufacturación que sean significativos para el negocio o la rentabilidad de éste.

Los ingresos de Los Castillos Real Estate, Inc., dependen de los contratos de arrendamiento de sus diferentes subsidiarias, principalmente con Ace International Hardware Corp. y W.L.L.A., CORP., empresas relacionadas al Grupo.

G. Información sobre tendencias

De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC) de la Contraloría General de la República de Panamá, el desempeño de la economía panameña, basados en información hasta el mes de noviembre de 2023, medido a través del Producto Interno Bruto (PIB), pudo llegar a un 7% en 2023.

De las actividades relacionadas con la economía interna que impactaron positivamente el período observado estuvieron: en la actividad comercial: la venta autos nuevos inscritos y la venta de gasolina, en transporte, almacenamiento y comunicaciones: el movimiento de contenedores,



transporte aéreo y telecomunicaciones, en intermediación financiera: la cartera de crédito y depósitos, así como las primas de seguros suscritas, inmobiliarios, empresariales y alquiler, electricidad y agua, juegos de suerte y azar, actividad pesquera, otras de servicios personales, y salud privada.

Entre las actividades relacionadas al comercio mundial se dieron aumentos en: Los peajes del Canal de Panamá, el movimiento de carga a granel en los puertos, la entrada total de viajeros a través del Aeropuerto Internacional de Tocumen y el valor del comercio en la Zona Libre de Colón. Adicionalmente, las actividades de exportación de desechos de acero, cobre y aluminio y la agroexportación de banano, café, y productos del mar aumentaron.

De enero a noviembre, las actividades del Canal de Panamá que mostraron una variación positiva acumulada entre enero y noviembre de 2023 contra el mismo período de 2022 fueron: peajes en 12.7%. Por el contrario, el volumen total de carga y el tránsito de naves disminuyeron 7.4% y 4.9% respectivamente.

El movimiento de carga a través del Sistema Portuario Nacional disminuyó 1.3%, producto de la disminución de la carga contenerizada 7.1% y general 8.7%. Sin embargo, la carga a granel tuvo una variación positiva de 6.4%, mientras el movimiento de contenedores TEU reportó 3% menos.

El transporte masivo de pasajeros por el Metro de Panamá y MiBus aumentó 15.7% y 1.1%, mientras los ingresos y el aforo de los corredores 6.1% y 6.6% respectivamente.

El valor CIF de las importaciones de bienes tuvo una variación negativa de 4.4%, reduciendo los bienes de consumo 9.9% y bienes intermedios 8.7%, mientras los bienes de capital aumentaron 13%. El valor FOB de las exportaciones de bienes disminuyó 0.2%, principalmente minerales de cobre y sus concentrados, camarón, madera, azúcar, carne de ganado bovino, entre otros; mientras otros rubros como banano, desechos de acero, cobre y aluminio, café, pescado y otros productos del mar aumentaron.

El valor del comercio de la Zona Libre de Colón registró un aumento de 22.6%, principalmente producto de las importaciones CIF que crecieron 37.5% y las reexportaciones FOB 4.7%.

El comercio interno tuvo un aumento de 8.4% en la venta de combustibles a nivel nacional, mientras la venta de combustibles marino reportó una variación negativa, así como el número de naves atendidas. La inscripción de automóviles nuevos en el Registro Único Vehicular mostró una variación positiva de 17.1%.

La construcción mostro indicadores positivos, siendo los permisos de construcción presentaron una variación positiva de 39.3%. El área de construcción aumento en 24.4%, siendo los distritos de mayor crecimiento el de Panamá, Aguadulce, Chitré, David, La Chorrera, Santiago, Arraijan y Colón. La producción y venta de cemento gris aumento 1.7% y 8.2% respectivamente, así como la producción de concreto premezclado 18.7%.

Lo que se refiere a la intermediación financiera, los activos totales del Sistema Bancario Nacional aumentaron 4.7%, la cartera crediticia 5.6% y los depósitos totales 5.3%, mientras que los activos líquidos se redujeron 7.2%. El volumen negociado en el mercado de valores a través de Latinex aumento 3.3%. El valor total de las primas de seguro suscritas aumento 10.6%.

En electricidad y agua, la oferta y generación de electricidad registrada por el Sistema de Medición Comercial aumento 3.7%, debido a un aumento en la generación, principalmente térmica. La facturación de electricidad aumento 6.8%, principalmente clientes comerciales, residenciales, grandes clientes y gobierno. La facturación de agua potable mostró un aumento de 1.7%, principalmente clientes residenciales, comerciales y gobierno.

En la industria manufacturera lo siguiente mostró un aumento: Sacrificio de ganado porcino 2%, carne de pollo 0.1%, sal 3.9%, bebidas alcohólicas 1.2%. En cambio, se reportó disminución en: sacrificio de ganado vacuno 3.0%, azúcar 14.8%, derivados del tomate 1.8%, entre otros.

Para la actividad de hoteles y entrada de viajeros, esta última, la entrada total de viajeros por el Aeropuerto Internacional de Tocumen aumento 17.2%, mientras los gastos de turistas crecieron 16.6%.

Las finanzas del Sector Público mostraron un aumento de los ingresos corrientes del Gobierno Central de 20.7%, principalmente debido a los ingresos tributarios, impuestos directos, impuestos indirectos, ingresos no tributarios y las utilidades y aportes de las empresas estatales.

En otras actividades, el número de contratos de trabajo en el Ministerio de Trabajo y Desarrollo Laboral aumentó 11.6%, mientras que los servicios domésticos en hogares privados, salud privada, y actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler registraron tasas positivas.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Miles de US\$	31/12/23	30/09/23
Efectivo	1,638.5	2,309.6
Capital de Trabajo	(971.4)	274.2
Razón Corriente	0.71	1.09

En el año terminado el 31 de diciembre de 2023, la liquidez de Los Castillos Real Estate, Inc. y subsidiarias se redujo, principalmente su posición de efectivo, debido a la distribución de dividendos durante 2023.

B. Recursos de Capital

Miles de US\$	31/12/23	30/09/23
Deuda Bancaria o Bonos por Pagar	52,184.8	53,178.7
Patrimonio	200,219.4	198,385.5
Total de Recursos de Capital	252,404.2	251,564.2
<u>Apalancamiento (Pasivos / Patrimonio)</u>	<u>0.26</u>	<u>0.27</u>

En el año terminado el 31 de diciembre de 2023, el patrimonio de Los Castillos Real Estate, Inc. aumento producto de la utilidad neta del período. El nivel de apalancamiento continúa disminuyendo, debido a la reducción del saldo de los bonos por pagar, producto de las amortizaciones trimestrales a capital.

C. Resultados de las Operaciones

Miles de US\$	31/12/23	30/09/23
Total de Ingresos por Alquiler	3,861.8	3,840.4
Gastos Generales y Administrativos	343.1	339.6
Costos Financieros	1,605.4	1,263.1
Cambio Valor Propiedad de Inversión	1,229.6	0.0
Utilidad en Operaciones	4,748.3	3,500.7
Utilidad Neta	2,966.2	2,072.2
Area Arrendada Aproximada	129,459	129,459
Porcentaje de Ocupación	100%	100%
<u>Arrendamiento Promedio por Metro Cuadrado</u>	<u>29.83</u>	<u>29.66</u>

En el año terminado el 31 de diciembre de 2023, Los Castillos Real Estate, Inc. aumento sus ingresos producto de los aumentos anuales establecidos en los contratos suscritos. Se mantiene un cien por ciento (100%) de ocupación.

D. Análisis de perspectivas

En el mercado para arrendamiento de locales comerciales, las grandes empresas nacionales y multinacionales representan la principal clientela para los locales comerciales de las subsidiarias de Los Castillos Real Estate, Inc. Sin embargo, a raíz de que las subsidiarias de Los Castillos Real Estate, Inc. mantienen contratos de alquiler con un plazo mínimo de cinco (5) años o diez (10) años renovables por periodos de cinco (5) adicionales, con empresas relacionadas (Ace International Hardware Corp. y W.L.L.A., CORP.), se estima que por el momento no se necesita realizar gestiones de mercadeo para captar una mayor clientela.

Los Castillos Real Estate, Inc., ante la poca oferta de locales comerciales de alrededor de 3,000 mts², ha logrado controlar locales con estas características en ubicaciones y zonas estratégicas, con buenas perspectivas de crecimiento comercial, tales como Boulevard El Dorado, Centro Comercial Los Andes, Centro Comercial Plaza El Terronal en David, provincia de Chiriquí, Centro Comercial Plaza Banconal en Santiago, provincia de Veraguas, el área comercial de France Field en la Zona Libre de Colón, Centro Comercial Plaza La Hispanidad en la Ave. 12 de octubre, Centro Comercial Villa Lucre en la Ave. Rafael Alemán, Centro Comercial Albrook Mall en Ancón, Centro Comercial Centennial Mall en Ave. Centenario, local comercial en Chitré, provincia de Herrera, Centro Comercial Westland Mall en Arraiján, provincia de Panamá Oeste, Plaza de las Américas en Tocumen, Centro Comercial La Nueva Doña en la 24 de diciembre, Boulevard Costa Verde en Chorrera, provincia de Panamá Oeste, Boulevard Santiago en Santiago, provincia de Veraguas, Centro Comercial Terrazas de Coronado en Chame, provincia de Panamá Oeste, Centro Comercial Signature Plaza en Brisas del Golf, Centro Comercial Villa Zaita Mall en las Cumbres, Centro Comercial On D Go, en Aguadulce, provincia de Coclé, Centro Comercial Boulevard Penonomé, en Penonomé, provincia de Coclé y el Centro Comercial Terrazas de Sabanitas, en Sabanitas, provincia de Colón.

En el año 2022, se adquirieron dos (2) lotes de terreno a través de las sociedades TownCenter Costa del Este Property, S.A. y Bugaba Property, S.A. sobre los cuales se inició la construcción de edificios durante 2023. Los terrenos se ubican en el C.C. Town Center en Costa del Este, Ciudad de Panamá, y en La Concepción, Distrito de Bugaba, Provincia de Chiriquí. En ambos, se están construyendo sendos edificios que serán arrendados a Ace International Hardware, Corp., donde se instalarán tiendas Do it center.

Factores como: (i) el costo de adquisición de las propiedades, (ii) la localización de las propiedades, y (iii) el canon de arrendamiento de la propiedad; son todos factores clave para garantizar el retorno de la inversión, garantizar el repago de las obligaciones y el crecimiento futuro de Los Castillos Real Estate, Inc.

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

A. Identidad

1- Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores



Nombre: Alex Alberto Cohen Solís**Director y Presidente****Nacionalidad:** panameña. **Fecha de nacimiento:** 10 de marzo de 1954.**Domicilio comercial:** Ave. Miguel Brostella, Boulevard El Dorado, Edificio Do it Center El Dorado. **Dirección postal:** 0302-00789. **Teléfono:** 321-9010. **Correo electrónico:** alex.cohen@ihc.com.pa**Información adicional:** Es Director / Presidente de ACE International Hardware, Corp., que opera los establecimientos comerciales Do it center. Es Director / Presidente de International Hardware, Corp., que opera en Zona Libre de Colón y distribuye productos de ferretería a través de Latinoamérica. Es Director / Presidente de W.L.L.A., CORP., que opera en Zona Libre de Colón y distribuye para Latinoamérica productos (ventiladores, lámparas, bombillos y accesorios eléctricos) de la reconocida marca Westinghouse. Es Director / Presidente de Retail Space Holding, Corp., que promueve, adquiere y administra propiedades de inversión en Panamá bajo la marca Terrazas de Panamá. Es Director / Presidente de Los Castillos Real Estate, Inc., sociedad que adquiere y administra propiedades de inversión en Panamá.**Responsabilidades:** No tiene funciones administrativas y participa de las reuniones de Junta Directiva de la sociedad.**Nombre: Eric Talgan Cohen Solís****Director y Tesorero****Nacionalidad:** panameña. **Fecha de nacimiento:** 10 de febrero de 1956.**Domicilio comercial:** Ave. Miguel Brostella, Boulevard El Dorado, Edificio Do it center El Dorado. **Dirección postal:** 0819-04859. **Teléfono:** 321-9010. **Correo electrónico:** ecohens@doitcenter.com.pa**Información adicional:** Posee el título de Administración Bancaria de la Universidad Santa María la Antigua. Es Director / Tesorero de Ace International Hardware, Corp., que opera los establecimientos comerciales Do it center. Es Director / Tesorero de International Hardware, Corp., que opera en Zona Libre de Colón y distribuye productos de ferretería a través de Latinoamérica. Es Director / Tesorero de Retail Space Holding, Corp., que promueve, adquiere y administra propiedades de inversión en Panamá bajo la marca Terrazas de Panamá. Es Director / Tesorero de Los Castillos Real Estate, Inc., sociedad que adquiere y administra propiedades de inversión en Panamá. Es Director / Presidente de MetroBank, S.A. Es Director de Reforestada de Darién, S.A. Es miembro de la Junta Directiva de diferentes P.H. donde mantenemos propiedades de inversión.**Responsabilidades:** No tiene funciones administrativas y participa de las reuniones de Junta Directiva de la sociedad.**Nombre: Iván Cohen Solís****Director y Secretario****Nacionalidad:** panameña. **Fecha de nacimiento:** 15 de julio de 1961. **Domicilio comercial:** Ave. Miguel Brostella, Boulevard El Dorado, Edificio Do it center El Dorado.**Dirección postal:** 0819-04859. **Teléfono:** 321-9010. **Correo electrónico:** icohen@doitcenter.com.pa**Información adicional:** Posee el título de Administración de Empresas de University of San Diego; adicionalmente posee certificados de Educación Ejecutiva de Harvard University y Columbia University. Es Director / Secretario de ACE International Hardware, Corp., que opera los establecimientos comerciales

Do it center. Es Director / Secretario de International Hardware, Corp., que opera en Zona Libre de Colón y distribuye productos de ferretería a través de Latinoamérica. Es Director / Secretario de Retail Space Holding, Corp., que promueve, adquiere y administra propiedades de inversión en Panamá bajo la marca Terrazas de Panamá. Es Director / Secretario de Los Castillos Real Estate, Inc., sociedad que adquiere y administra propiedades de inversión en Panamá. Es Director / Secretario de W.L.L.A., CORP., que opera en Zona Libre de Colón y distribuye para Latinoamérica productos (ventiladores, lámparas, bombillos y accesorios eléctricos) de la reconocida marca Westinghouse. Es miembro de la asociación Young Presidents Organization, Capítulo de Panamá. Fue Presidente de la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de Panamá en el año 2001, Presidente de la Comisión de Protección al Consumidor en el año 2000, Miembro de la Comisión de Seguridad Jurídica en el año 2000, Presidente de la Federación de Cámaras de Comercio del Istmo Centroamericano en el año 2001, Representante de la Cámara de Comercio en la Comisión del ALCA del Ministerio de Relaciones Exteriores en el año 2001.

Responsabilidades: No tiene funciones administrativas y participa de las reuniones de Junta Directiva de la sociedad.

Nombre: José Alvaro Restrepo Arango
Director Independiente

Nacionalidad: panameña. **Fecha de nacimiento:** 11 de octubre de 1950.

Domicilio comercial: Calle 50 y Vía Porras, Edificio Plaza BMW, Piso No. 11.

Dirección postal: N/A. **Teléfono:** 270-2511. **Correo electrónico:**
jalvaro.restrepo@gmail.com

Información adicional: Posee los títulos de Ingeniería Química de Louisiana State University, y Maestría en Ingeniería Química de University of Texas at Austin. Es Socio de la firma ABCO Global, firma de consultoría en estrategia de negocios y organización, y Consultor en Alta Gerencia e Innovación. Fue Vicepresidente de Investigación y Desarrollo en Procter & Gamble, Co., y Gerente General de Varela Hermanos, S.A. Actualmente, participa en las Juntas Directivas, como Director Independiente, de Varela Hermanos, S.A., Cordón de Vida, S.A., Ace International Hardware, Corp., Retail Space Holding, Corp. y Los Castillos Real Estate, Inc.

Responsabilidades: No tiene funciones administrativas y participa de las reuniones de Junta Directiva de la sociedad.

2- Empleados de importancia y asesores

Los Castillos Real Estate, Inc. recibe el apoyo administrativo y contable del personal ejecutivo de Ace International Hardware Corp. Las personas de contacto son los señores Iván Cohen Solís, con correo electrónico: icohen@doitcenter.com.pa, o Eric T. Cohen Solís, con correo electrónico: ecohens@doitcenter.com.pa

3- Asesores Legales

Galindo, Arias y Lopez ("GALA") con domicilio en el PH Scotia Plaza, Piso 11, Ave. Federico Boyd y Calle 51, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono: 303-0303 y Fax: 303-0434; quienes han actuado como asesores legales del

Emisor. La persona de contacto en GALA es la Licenciada Cristina Lewis, con correo electrónico: clewis@gala.com.pa

Morgan & Morgan con domicilio en el Edificio MMG Tower, Piso 23, Ave. Paseo del Mar, Costa del Este, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono: 265-7777 y Fax: 265-7700; quienes han actuado como asesores legales del Emisor. La persona de contacto en Morgan & Morgan es el Licenciado Ricardo Arias, con correo electrónico: ricardo.arias@morimor.com

Los Castillos Real Estate, Inc. no tiene Asesor Legal interno en su planilla. Sin embargo, recibe el apoyo administrativo del personal ejecutivo de Ace International Hardware Corp. Las personas de contacto son los señores Iván Cohen Solís, con correo electrónico: icohen@doitcenter.com.pa, o Eric T. Cohen Solís, con correo electrónico: ecohens@doitcenter.com.pa

4- Auditores Externos

PricewaterhouseCoopers Panamá, con domicilio en Plaza PwC, Piso 7, Calle 58E y Ave. Ricardo Arango, Apartado 0819-05710, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono 206-9200, son los auditores independientes del Emisor. La persona contacto en PwC Panamá es el Licenciado Víctor Delgado, con correo electrónico victor.delgado@pwc.com

Los honorarios por servicios profesionales prestados por parte del auditor externo a Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023 correspondientes a los servicios de auditoría de los estados financieros por B/.20,000, y honorarios por otros servicios por B/.12,902.

Los Castillos Real Estate, Inc. no tiene un Auditor Interno en su planilla. Sin embargo, recibe el apoyo administrativo y contable del personal ejecutivo de Ace International Hardware Corp. Las personas de contacto son los señores Iván Cohen Solís, con correo electrónico: icohen@doitcenter.com.pa, o Eric T. Cohen Solís, con correo electrónico: ecohens@doitcenter.com.pa

5- Designación por acuerdos o entendimientos

Ningún director o dignatario, ha sido designado en su cargo sobre la base de cualquier arreglo o entendimiento con accionistas, clientes o suplidores.

B. Compensación

Los directores o dignatarios de Los Castillos Real Estate, Inc. no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, ni les reconoce beneficios adicionales, excepto por el pago de dietas por la asistencia a la Junta General de Accionistas y Junta Directiva. Desde la constitución de la sociedad hasta el 31 de diciembre de 2023, los directores o dignatarios no han recibido pago de dietas, salvo el director independiente, el Ing. José A. Restrepo.

C. Prácticas de la Directiva

El Pacto Social de Los Castillos Real Estate, Inc. no contempla un término específico de duración en sus cargos para los directores y dignatarios. Los mismos han ejercido sus cargos desde las fechas que se indican a continuación:

Nombre	Fecha de elección
Alex Alberto Cohen Solís	5 de octubre de 2007
Eric Talgan Cohen Solís	5 de octubre de 2007
Iván Cohen Solís	5 de octubre de 2007
José Alvaro Restrepo Arango	8 de enero de 2018

Los Castillos Real Estate, Inc. no ha suscrito contratos que confieran beneficios a uno o más directores mientras permanezcan en el cargo o en el evento que dejen de ejercer sus cargos. La Junta Directiva no cuenta con un Comité de Auditoría. La Junta Directiva en pleno supervisa los informes de auditoría, los controles internos, y el cumplimiento con las directrices que guían los aspectos financieros, operativos y administrativos de la gestión de Los Castillos Real Estate, Inc.

D. Empleados

Debido a que Los Castillos Real Estate, Inc. constituye una sociedad estrictamente para el manejo y administración de propiedades de inversión, se apoya en el recurso humano de Ace International Hardware Corp., por lo que no cuenta con ejecutivos o empleados.

E. Propiedad Accionaria

Los Castillos Real Estate, Inc. contaba con cuatro (4) accionistas de acciones comunes Clase A al 31 de diciembre de 2023, ninguno de ellos controlaba más del veinticinco por ciento (25%) del total de las acciones comunes Clase A de la sociedad a esa fecha.

	Número de Acciones Clase A	% Respecto al Total Acciones Clase A Emitidas y en Circulación	Número de Accionistas Clase A	% del Total Acciones Clase A (Valor)
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	50,000	100%	4	US\$50,000
Otros				
Totales	50,000	100%	4	US\$50,000

Los accionistas de acciones Clase A tienen igual derecho a voto, a razón de un (1) voto por cada acción, pero no tienen derechos económicos ni derecho a dividendo alguno, salvo en el caso en que la sociedad ejerza su Derecho de Recompra, y por consecuencia todas

las Acciones Clase B sean recompradas, caso en el cual, las Acciones Clase A, automáticamente, adquirirán los mismos derechos económicos y derechos de dividendo que, según el Pacto Social, tenían las Acciones Clase B en la fecha efectiva de recompra.

Los Castillos Real Estate, Inc. contaba con cincuenta dos (52) accionistas de acciones comunes Clase B al 31 de diciembre de 2023, ninguno de ellos controlaba más del veinticinco por ciento (25%) del total de las acciones comunes Clase B de la sociedad a esa fecha.

	Número de Acciones Clase B	% Respecto al Total Acciones Clase B Emitidas y en Circulación	Número de Accionistas Clase B	% del Total Acciones Clase B (Valor)
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	10,000,000	18.03%	52	US\$328,000
Otros				
Totales	10,000,000	18.03%	52	US\$328,000

Las Acciones Clase B y cualesquiera otras clases de acciones emitidas de conformidad con el Pacto Social, no tendrán derecho a voto, pero con derechos económicos (dividendos y cuota de liquidación), salvo en los casos indicados en el literal (B) del artículo décimo noveno del Pacto Social.

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

A. Identidad, número de acciones y cambios en el porcentaje accionario de que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen control.

La identidad de los propietarios efectivos y número de las acciones comunes Clase A de Los Castillos Real Estate, Inc., al 31 de diciembre de 2023, se presenta a continuación:

Accionista	# Acciones Clase A	%
Fundación Cohen Brown	12,500	25%
Fundación ECOHENS	12,500	25%
Fundación Ivanco	12,500	25%
Fundación Nueva Generación	12,500	25%
Total	50,000	100%

La identidad de los propietarios efectivos y número de las acciones comunes Clase B de Los Castillos Real Estate, Inc., al 31 de diciembre de 2023, se presenta a continuación:

Accionista	# Acciones Clase B	%
Fundación Cohen Brown	450,000	24.96%
Fundación ECOHENS	450,000	24.96%
Fundación Ivanco	450,000	24.96%

Fundación Nueva Generación	450,000	24.96%
Otros	3,100	0.16%
Total	1,803,100	100%

B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor.

La composición accionaria del Emisor, al 31 de diciembre de 2023, de las acciones comunes Clase A es la siguiente:

Grupo de Acciones	Número de Acciones	% del # Acciones Clase A	Número de Accionistas
1 - 124,999	50,000	100%	4
125,000 - 249,999			
250,000 - 374,999			
375,000 - 500,000			
Totales	50,000	100%	4

La composición accionaria del Emisor, al 31 de diciembre de 2023, de las acciones comunes Clase B es la siguiente:

Grupo de Acciones	Número de Acciones	% del # Acciones Clase B	Número de Accionistas
1 - 124,999			
125,000 - 249,999			
250,000 - 374,999			
Más de 375,000	1,803,100	18.03%	52
Totales	1,803,100	18.03%	52

C. Persona controladora

Al 31 de diciembre de 2023, las acciones comunes Clase A, que tienen el control político de la sociedad, eran propiedad directa de cuatro (4) personas jurídicas panameñas a saber: Fundación Cohen Brown, Fundación ECOHENS, Fundación Ivanco y Fundación Nueva Generación.

D. Cambios en el control accionario

Al 31 de diciembre de 2023, no se había producido ningún cambio en el control de la propiedad efectiva del capital accionario de Los Castillos Real Estate, Inc., ni había acciones en tesorería, ni obligaciones convertibles., ni existía ningún arreglo o acuerdo que pudiera resultar en un cambio de control de la propiedad efectiva del capital accionario.

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2023, Los Castillos Real Estate Inc. y sus subsidiarias mantenían contratos de arrendamientos con partes relacionadas a saber: Ace International Hardware, Corp. y W.L.L.A., CORP.

Los inmuebles arrendados son principalmente utilizados como puntos de venta, bodegas o centros de distribución, y oficinas administrativas, bajo contratos de arrendamiento operativo. Los contratos de arrendamiento tienen plazos de cinco (5) o diez (10) años renovables automáticamente por períodos de cinco (5) años adicionales, con aumentos anuales, cláusulas de no-salida por un periodo preestablecido, penalidades por cuotas atrasadas y establecen que todos los gastos de mantenimiento, administrativos, tasas y otros relacionados con los bienes arrendados son cubiertos por el arrendatario.

Los saldos y transacciones al 31 de diciembre de 2023 con partes relacionadas se detallan a continuación:

	2023	2022
Ingreso por Alquileres		
Otras compañías relacionadas	<u>B/. 14,853,087</u>	<u>B/. 14,616,415</u>
	<u>B/. 14,853,087</u>	<u>B/. 14,616,415</u>
Gastos por Servicios Administrativos		
Otras compañías relacionadas	<u>B/. 135,378</u>	<u>B/. 121,090</u>
	<u>B/. 135,378</u>	<u>B/. 121,090</u>

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

B. Interés de Expertos y Asesores

Los auditores externos o los asesores legales externos no tienen relación accionaria, ni han sido, ni son empleados de Los Castillos Real Estate, Inc.

VI. TRATAMIENTO FISCAL

A. Ganancias Provenientes de la Enajenación de Bonos

De conformidad con el Artículo 269 (1) del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de los bonos para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto de dividendos, ni del impuesto complementario, siempre y cuando los bonos estén registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

Si los bonos no son enajenados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, de conformidad con la Ley Número 18 del 19 de junio del 2006, (i) el vendedor estará sujeto al impuesto sobre la renta en Panamá sobre las ganancias de capital realizadas en efectivo sobre la venta de las acciones, calculado a una tasa fija de diez por ciento (10%), (ii) el comprador estará obligado a retenerle al vendedor una cantidad igual al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, como un adelanto respecto del impuesto sobre la renta sobre las ganancias de capital pagadero por el vendedor, y el comprador tendrá que entregar a las autoridades fiscales la cantidad retenida dentro de diez (10) días posteriores a la fecha de retención, (iii) el vendedor tendrá la opción de considerar la cantidad retenida por el comprador como pago total del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital, y (iv) si la cantidad retenida por el comprador fuere mayor que la cantidad del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital pagadero por el vendedor, el vendedor tendrá derecho de recuperar la cantidad en exceso como un crédito fiscal.

B. Intereses Generados por los Bonos

De conformidad con el Artículo 270 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 los intereses que se paguen sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores estarán exentos del Impuesto sobre la Renta, siempre y cuando los mismos sean inicialmente colocados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. En vista de que los bonos fueron colocados a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., los tenedores de estos gozan de este beneficio fiscal. La compra de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por lo tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozarán de los mencionados beneficios fiscales.

Si los bonos no fuesen inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los Bonos causarían un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual será retenido en la fuente por el Emisor. Esta Sección es un resumen de disposiciones legales vigentes y se incluye con carácter meramente informativo.

C. Status de Sociedad de Inversión Inmobiliaria

De acuerdo con lo previsto en el artículo 710 del Código Fiscal, las sociedades de inversión inmobiliaria y sus subsidiarias no tendrán que efectuar el pago del impuesto sobre la renta estimado de la sociedad, siempre que se cumpla con lo establecido en el parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal y con el reglamento de normativa legal según el Decreto Ejecutivo No 199 de 23 de junio de 2014 emitido por el Ministerio de Economía y Finanzas. Por tratarse de un régimen especial de tributación del impuesto sobre la renta, no les serán aplicables las reglas establecidas en el literal a) del artículo 701 del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de bienes inmuebles, ni las reglas establecidas en el literal c) del artículo 701 del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de valores, a las sociedades de inversión inmobiliaria y subsidiarias, que se hayan acogido al régimen especial de que trata el párrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal.

VII. ESTRUCTURA DE CAPITAL

A. Resumen de la Estructura de Capital al 31 de diciembre de 2023:

1. Acciones y títulos de participación

Clase de Acciones	Acciones Autorizadas	Acciones Emitidas y Pagadas	Valor Nominal
Acciones comunes Clase A	50,000	50,000	US\$1.00
Acciones comunes Clase B	10,000,000	1,803,100	US\$0.01
Menos: Acciones en tesorería	-	-	-
Total	10,050,000	1,853,100	

Al 31 de diciembre de 2023, de acuerdo con el Pacto Social de Los Castillos Real Estate, Inc., el capital social autorizado es de ciento cincuenta mil dólares (US\$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 dólar (US\$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 dólar (US\$0.01), cada una.
- iii. Cuantas clases de acciones adicionales, con o sin valor nominal, autorice la Junta Directiva de Los Castillos Real Estate, Inc., conforme a lo dispuesto en su Pacto Social.

2. Títulos de Deuda

Al 31 de diciembre de 2023, Los Castillos Real Estate, Inc. mantenía en circulación los siguientes títulos de deuda pública:

Tipo de Valor y Clase	Vencimiento	Registro y Listado Bursatil	Valor nominal emitido y en circulación
Bonos Corporativos Serie A	15-02-38	Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	B/.56,000,000

B. Descripción y Derechos de los Títulos

1. Capital accionario

Al 31 de diciembre de 2023 el capital pagado de Los Castillos Real Estate, Inc. era:

Clase de Acciones	Acciones Autorizadas	Acciones Emitidas y Pagadas	Valor Nominal	Capital Adicional Pagado	Capital Pagado
Acciones comunes Clase A	50,000	50,000	US\$50,000	US\$3,235,000	US\$3,285,000
Acciones comunes Clase B	10,000,000	1,803,100	US\$18,031	US\$309,969	US\$328,000
Menos: Acciones en tesorería	-	-	-	-	-
Total	10,050,000	1,853,100	US\$68,031	US\$3,544,969	US\$3,613,000

El patrimonio total a dicha fecha era de USD200,219,360

Los Castillos Real Estate, Inc. no emitió nuevas acciones al 31 de diciembre de 2023, y no recibió aportes de capital en efectivo a esa fecha. Los Castillos Real Estate, Inc., mantiene acciones como capital autorizado no emitido.

2. Títulos de participación

Los Castillos Real Estate, Inc. no mantiene Títulos de Participación.

3. Títulos de deuda

Al 31 de diciembre de 2023, Los Castillos Real Estate, Inc. mantenía una (1) emisión pública de bonos corporativos vigente, cuyas características más importantes se resumen a continuación:

Bonos Corporativos con vencimiento el 15 de febrero del 2038.

Fecha de Oferta: 17 de febrero de 2023

Monto Emitido: US\$75,000,000.00

Series: Series A, B y subsiguientes.

Garantías: Los Bonos de esta Emisión están garantizados por un Fideicomiso de Garantía que tiene constituido Los Castillos Real Estate, Inc. con BG Trust Inc., como Agente Fiduciario, mediante las Escrituras Públicas número 14,845 de 18 de noviembre de 2014, extendida en la Notaría Tercera del Circuito de Panamá; número 1,219 de 28 de enero de 2016, extendida en la Notaría Octava del Circuito de Panamá, número 16,147 de 12 de diciembre de 2016, extendida en la Notaría Octava del Circuito de Panamá, número 20,550 de 22 de diciembre de 2017, extendida en la Notaría Octava del Circuito de Panamá, número 6516 de 21 de

septiembre de 2020, extendida en la Notaría Primera del Circuito de Panamá, debidamente inscritas al Folio 30122120, Asientos 1, 2, 3, 4, y 5 de la Sección de Fideicomisos del Registro Público de Panamá; la Escritura Pública número 13,815 de 6 de septiembre de 2019, extendida en la Notaría Octava del Circuito de Panamá, debidamente inscrita al Folio 30263430, Asiento 5 de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá; y Escritura Pública número 1,175 de 17 de enero de 2023, extendida en la Notaría Octava del Circuito de Panamá, debidamente inscrita al Folio 30122120. Asiento 6 de la Sección de Fideicomisos y Folio 30263430, Asientos 6, 7, 8, 10 y 11 de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, según ha sido modificado de tiempo en tiempo (el "Fideicomiso de Garantía" o el "Fideicomiso"), a favor del cual, entre otras cosas incluye:

- a) Primera Hipoteca y Anticresis sobre las Fincas propiedad de las subsidiarias del Emisor, ya hipotecadas a favor del Fideicomiso de Garantía, y aquellas que se puedan adicionar de tiempo en tiempo al Fideicomiso de Garantía, cuando sea necesario, y cuyo valor de mercado represente en todo momento, al menos ciento veinticinco por ciento (125%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos.
- b) Cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de los cánones de arrendamiento provenientes de los Contratos de Arrendamiento de las Fincas hipotecadas a favor del Fideicomiso, celebrados por las subsidiarias del Emisor (en calidad de arrendador) y sus clientes (en calidad de arrendatarios), los cuales serán depositados en la Cuenta de Concentración del Fideicomiso de Garantía.
- c) El efectivo disponible en la Cuenta de Concentración y la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda. La Cuenta de Reserva podrá ser reemplazada por una carta de crédito "stand-by" emitida por un Emisor Elegible.
- d) El endoso de las pólizas de seguro de las Fincas hipotecadas a favor del Fideicomiso de Garantía las cuales deberán cubrir en todo momento un mínimo del cien por ciento (100%) del valor de las mejoras construidas sobre las Fincas.
- e) Los dineros que reciba el Fiduciario producto de la ejecución de las garantías reales que se constituyen a su favor, en caso de que ello sea necesario para cumplir con los fines del Fideicomiso de Garantía.
- f) Cualesquiera otros bienes o garantías que el Emisor o alguna de sus subsidiarias aporten al Fideicomiso de Garantía, en términos aceptables al Fiduciario.

Fiadores Solidarios: Las subsidiarias de Los Castillos Real Estate, Inc., a saber: La Doña Properties, S.A., Chorrera Properties, S.A., Chilibre Properties, S.A., Boulevard Santiago Property, S.A., Vista Alegre Properties, S.A., Brisas Property, S.A., Coronado Property, S.A., Penonomé Property, S.A., Aguadulce Property,

S.A., Villa Zaita Property, S. A., y Sabanitas Property, S.A. (los “Fiadores Solidarios”) otorgarán fianza solidaria a favor de los Tenedores Registrados de los Bonos hasta por la suma de US\$75,000,000 más intereses, comisiones, costas, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales, gastos de administración o manejo y gastos de cualquier índole a que haya lugar, para garantizar las obligaciones del Emisor, según lo pactado en el propio Bono.

Fecha de Vencimiento: Será en quince (15) años contados a partir de la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente.

Tasa de Interés: Los Bonos Serie A devengarán una tasa variable que resulte al sumarle 3.25 % a SOFR a Plazo Ajustada (o a la Tasa de Sucesión, o a cualquier otra tasa de referencia alterna que a su vez suceda o reemplace a SOFR a Plazo o a la Tasa de Sucesión, según lo indicado en esta sección. El resultado de la revisión de la tasa variable será comunicado dos (2) Días Hábiles antes del inicio de cada Período de Interés, a la SMV través del Sistema Electrónico para la Remisión de la Información (“SERI”). El Agente de Pago calculará los intereses pagaderos en cada Día de Pago de Intereses, aplicando la tasa de interés aplicable al Saldo Insoluto de Capital de los Bonos, multiplicando la suma resultante por el número de días transcurridos, divididos entre trescientos sesenta (360) días (días transcurridos / 360), redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba). El Emisor pagará intereses sobre el Saldo Insoluto a Capital, en forma trimestral, en cada Día de Pago de Intereses hasta su Fecha de Vencimiento o la redención total de los Bonos de la Serie A, lo que ocurra primero.

Las Serie B y subsiguientes devengarán una tasa de interés que podrá ser fija o variable y que será acordada entre el Emisor y el Suscriptor de dichas series según las condiciones de mercado existentes a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente, y la misma será comunicada a la SMV mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente.

Pago de Capital: El Emisor pagará el capital de la Serie A mediante sesenta (60) abonos trimestrales en cada Día de Pago de Intereses, y un último pago al vencimiento, por el monto requerido para cancelar el Saldo Insoluto a Capital de la Serie A de acuerdo con el cronograma de pago establecido en el prospecto informativo de la emisión.

El Emisor pagará el capital de la Serie B y subsiguientes mediante sesenta (60) abonos trimestrales en cada Día de Pago de Intereses de acuerdo con el cronograma de pago establecido en el prospecto informativo de la emisión.

Redención Anticipada: Las Series A, B y subsiguientes podrán ser redimidas anticipadamente por el Emisor, parcial o totalmente, ya sean una o varias Series, una vez transcurridos tres (3) años contados a partir de la Fecha de Liquidación de cada Serie, sujeto a las siguientes condiciones: (i) cumplidos los tres (3) años y hasta que se cumpla el quinto (5) año, el precio de redención anticipado será de ciento uno punto cinco por ciento (101.5%) del Saldo Insoluto a Capital, (ii) a partir

del sexto (6) año el Emisor podrá, a su entera disposición, redimir los Bonos al cien por ciento (100%) del Saldo Insoluto a Capital.

No obstante, lo anterior, el Emisor podrá hacer redenciones parciales sin penalidad al cien por ciento (100%) del Saldo Insoluto a Capital de una o varias Series, en cualquiera de los siguientes casos:

(i) Con fondos provenientes de la venta de alguna de las Fincas hipotecadas a favor del Fideicomiso de Garantía.

(ii) Con fondos recibidos en concepto de indemnización bajo pólizas de seguros de las Fincas hipotecadas a favor del Fideicomiso de Garantía.

(iii) Con fondos excedentes en la Cuenta de Concentración, provenientes de los cánones de arrendamiento cedidos.

(iv) En caso de que ocurran cambios en las leyes, regulaciones, resoluciones, interpretaciones o pronunciamientos de alguna entidad gubernamental, en materia tributaria, o por otras razones expresadas en los Bonos, que obliguen al Emisor a pagar sumas adicionales bajo los Bonos, que hagan oneroso continuar con la Emisión.

Cualquier redención anticipada deberá ocurrir en un Día de Pago de Intereses y deberá ser comunicada a los Tenedores Registrados con no menos de treinta (30) días calendarios de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada, mediante la publicación de un comunicado público de hecho de importancia, a través del Sistema Electrónico de Remisión de Información (SERI) de la SMV con indicación del monto y Serie de los Bonos a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada.

Casa de Valores y Puesto de Bolsa: B.G. Investment Co., Inc. y BG Valores, S.A.

Agente Fiduciario: BG Trust, Inc.

Suscriptor: Banco General, S.A.

Agente Administrativo: Banco General, S.A.

Agente de Pago, Registro y Transferencia: Banco General, S.A.

Leyes Aplicables: Leyes de la República de Panamá

Listado: Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.

Custodio: Central Latinoamericana de Valores, S.A. ("LatinClear")

C. Información de Mercado

Listado bursátil: Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.

Símbolo bursátil: LCAS

Precio de cierre al 31 de diciembre de 2023: 100%

Agente de Pago, Registro y Transferencia:

Bonos Corporativos vencimiento 15 de febrero de 2038: Banco General, S.A.

Casa de Valores y Puesto de Bolsa:

Bonos Corporativos vencimiento el 15 de febrero de 2038: BG Investment Co., Inc. y BG Valores, S.A.



**II PARTE
ESTADOS FINANCIEROS**

Presente los Estados Financieros anuales del emisor, auditados por un Contador Público Autorizado independiente: Ver Adjunto.

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

Presente los Estados Financieros anuales, auditados por un Contador Público Autorizado de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, cuando aplique: No Aplica.

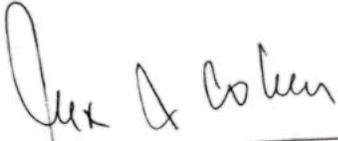
**IV PARTE
CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO**

Cuando aplique, Certificación del fiduciario en la cual consten los bienes que constituyen el patrimonio fideicomitado, en el caso de los valores registrados en la Superintendencia que se encuentren garantizados por el fideicomiso: Ver Adjunto.

**V PARTE
DIVULGACIÓN**

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

FIRMA(S)



ALEX A. COHEN S.
Representante Legal



REPÚBLICA DE PANAMÁ

PAPEL NOTARIAL

NOTARÍA SEXTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

DECLARACION NOTARIAL JURADA

En la Ciudad de Panamá, República de Panamá y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los doce (12) días del mes de marzo de dos mil veinticuatro (2024), ante mí, Licenciada ZULEIKA INES CARRERA YEE, Notaria Pública Sexta, Primer Suplente, portadora de la Cédula número ocho-cuatrocientos cincuenta y uno- trescientos noventa y uno (8-451-391), comparecieron personalmente ALEX A. COHEN SOLIS, varón, panameño, mayor de edad, casado, comerciante, portador de la cédula de identidad personal número ocho-cuatro tres cero-cinco seis ocho (8-430-568), ERIC T. COHEN SOLIS, varón, panameño, mayor de edad, casado, comerciante, portador de la cédula de identidad personal número ocho- dos cero dos- ocho ocho cuatro (8-202-884) y JESSICA ALCIRA AGUILAR GUTIERREZ, mujer, panameño, mayor de edad, divorciada, contador público autorizado, con cédula de identidad personal número ocho- cuatro cinco uno – ocho dos cinco (8-451-825). Presidente, Tesorero y Contador, respectivamente de la sociedad LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC., sociedad anónima inscrita a la ficha: cinco ocho seis dos seis cero (586260), Documento Redi número: uno dos dos cero cero siete seis (1220076) de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público de Panamá, todos con residencia en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, personas a quienes conozco, y me solicitaron que hiciera constar en forma de atestación Notarial Bajo la Gravedad del Juramento y en conocimiento de las consecuencias que encierra el falso testimonio regulado por el Artículo 385 del Código Penal y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-dos cero cero dos (7-2002) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Superintendencia de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, lo siguiente:-----

- a. Que cada uno de los firmantes han revisado el Estado Financiero Anual correspondiente a LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.-----b. Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.-----
- c. Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC., para el período correspondiente del primero

[Handwritten signature]

1 (1ro.) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023). -----

2 d. Que los firmantes: -----

3 d.1 Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa. -----

4 d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia
5 sobre **LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.**, y sus subsidiarias consolidadas, sean hechas de su
6 conocimiento, particularmente durante el período en el que los reportes han sido preparados. -----

7 d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos de **LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.**,
8 dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros. -----

9 d.4 Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos
10 con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha. -----

11 e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de **LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.**,
12 lo siguiente: -----

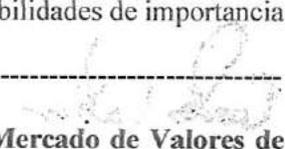
13 e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles
14 internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.**,
15 para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicando a los auditores cualquier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

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

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

24 Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la **Superintendencia del Mercado de Valores de**
25 **Panamá.** -----

26 **El suscrito Notario HACE CONSTAR que una vez recogida la deposición notarial de los declarantes,**
27 **se le dio lectura íntegra de la misma y reiteración del contenido Artículo 385 del Código Penal sobre**
28 **el falso testimonio, manifestando su conformidad con el texto leído y firmándola como muestra de su**
29 **aceptación. Por su lado, los comparecientes hacen constar: 1. Que ha verificado cuidadosamente sus**
30 **nombres y apellidos, el número de su documento de identidad y aprueba este instrumento conforme**





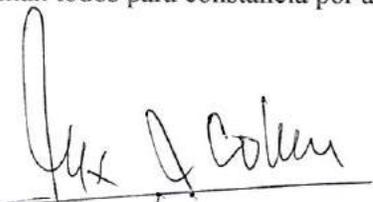
REPÚBLICA DE PANAMÁ

PAPEL NOTARIAL

NOTARÍA SEXTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

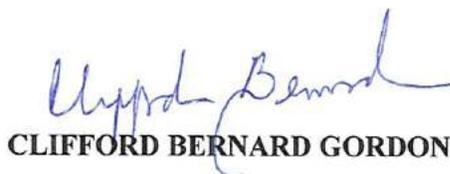
1 está redactado. 2. Que la declaración contenida en este documento corresponde a la verdad y a lo que
2 ha expresado libremente y que asume de modo exclusivo, la responsabilidad sobre lo manifestado por
3 ella. 3. Que sabe que la Notaria responde sólo por la regularidad formal de los instrumentos que
4 autoriza, no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes ni de la autenticidad o integridad
5 de las mismas. -----

6 Así terminó de exponer los declarantes y leída como le fue esta diligencia en presencia de los testigos
7 instrumentales **CLIFFORD BERNARD GORDON**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de
8 identidad personal número uno- diecinueve-mil trescientos diecisiete (1-19-1317), **CARLOS CALERO**,
9 varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad número ocho- novecientos cincuenta y ocho -
10 mil quinientos ochenta y uno (8-958-1581) ambos mayores de edad y vecinos de esta ciudad, personas a
11 quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, lo encontraron conforme, le impartieron su aprobación
12 y la firman todos para constancia por ante mí, el Notario que doy fe.-----

13
14 
15
16 **ALEX A. COHEN SOLIS**


17
18 **ERIC T. COHEN SOLIS**

19 
20 **JESSICA A. AGUILAR GUTIERREZ**


21
22 **CLIFFORD BERNARD GORDON**

23 
24 **CARLOS CALERO**

25 
26
27 **LIC. ZULEIKA INÉS CARRERA YEE**
28 **Notaria Pública Sexta**
29 **Primera Suplente**



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 M. 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		
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>		
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.	-	4,886,250
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.	<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 (continuación)</i>		
<p>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.</p>	-	9,949,575
<p>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.</p>	<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>		
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.	-	8,817,316
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.	<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.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA
BG TRUST, INC. FID (0100-GTIA-14)
LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.**

**ESTADOS FINANCIEROS E
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

"Este documento ha sido preparado con el conocimiento
de que su contenido será puesto a disposición
del público inversionista y del público en general"

FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0100-GTIA-14)
LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.

Contenido

	<u>Páginas</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Resultados	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8 - 14

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
**FIDEICOMISO DE GARANTÍA
BG TRUST, INC. FID (0100-GTIA-14)
LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.**
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0100-GTIA-14) Los Castillos Real Estate, Inc., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultados, cambios en el patrimonio, flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0100-GTIA-14) Los Castillos Real Estate, Inc., y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). 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 de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

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

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente. Hemos determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Otra Información

La otra información consiste en información incluida en el informe de actualización anual Formulario IN-A presentada a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá distinta a los estados financieros del Fideicomiso de Garantía y de nuestro informe de auditoría sobre ellos. El Emisor es responsable por la otra información.

No hemos auditado la otra información y no expresamos una opinión o ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento al respecto.

Énfasis en el asunto

Base contable y restricción de uso

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0100-GTIA-14) Los Castillos Real Estate, Inc., fueron elaborados de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Estos requerimientos pueden o no diferir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito.

Responsabilidades del Fiduciario sobre los Estados Financieros

El Fiduciario es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y por el control interno que el Fiduciario determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar y revelar, según corresponde, si el objetivo por el cual se constituyó el Fideicomiso de Garantía ha sido modificado de acuerdo a las condiciones pactadas originalmente en el contrato, afectando la condición de negocio en marcha, porque se tenga la intención de terminar el Fideicomiso de Garantía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), siempre detectará un error de importancia relativa, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nosotros también:

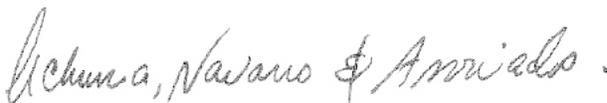
- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor, que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la anulación de control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte del Fideicomiso de la base contable de negocio en marcha y, con base a la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros o, si dicha información a revelar es insuficiente, para modificar nuestra opinión.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante de control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Otros requerimientos legales de información

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:

- Atendiendo específicamente el Capítulo III “Ejercicio de la Profesión”, Artículo 13, indicamos que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se realizó físicamente en el territorio nacional.
- El socio de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Luis Oscar Navarro con número de idoneidad de Contador Público Autorizado (C.P.A.) #3359.



19 de marzo de 2024
Panamá, República de Panamá



Luis Oscar Navarro
Socio
C.P.A. 3359

FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0100-GTIA-14)
LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activo			
Depósitos en banco	4	<u>30,105</u>	<u>2,211,007</u>
Total de activo		<u>30,105</u>	<u>2,211,007</u>
Patrimonio			
Aportes del fideicomitente		170,200	2,340,948
Déficit acumulado		<u>(140,095)</u>	<u>(129,941)</u>
Total de patrimonio		<u>30,105</u>	<u>2,211,007</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0100-GTIA-14)
LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingresos:		
Intereses ganados	7,555	6,613
Total de ingresos	7,555	6,613
Gastos:		
Administración o manejo	(16,050)	(17,763)
Honorarios profesionales	(1,605)	(1,605)
Cargos bancarios	(54)	(53)
Total de gastos	(17,709)	(19,421)
Pérdida neta	(10,154)	(12,808)

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0100-GTIA-14)
LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.

Estado de Cambios en el Patrimonio
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
 (Cifras en balboas)

	Aportes del fideicomitente	Déficit acumulado	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2021	3,799,420	(117,133)	3,682,287
Aportes al patrimonio	7,360,928	-	7,360,928
Retiros al patrimonio	(8,819,400)	-	(8,819,400)
Pérdida neta	-	(12,808)	(12,808)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	2,340,948	(129,941)	2,211,007
Aportes al patrimonio	8,099,724	-	8,099,724
Retiros al patrimonio	(10,270,472)	-	(10,270,472)
Pérdida neta	-	(10,154)	(10,154)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	170,200	(140,095)	30,105

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0100-GTIA-14)
LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Pérdida neta	(10,154)	(12,808)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo de las actividades de operación:		
Intereses ganados	(7,555)	(6,613)
Efectivo generado de operaciones:		
Intereses cobrados	<u>7,555</u>	<u>6,613</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación	<u>(10,154)</u>	<u>(12,808)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Retiros al patrimonio fideicomitado, neto	<u>(2,170,748)</u>	<u>(1,458,472)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento	<u>(2,170,748)</u>	<u>(1,458,472)</u>
Disminución neta de efectivo	(2,180,902)	(1,471,280)
Efectivo al inicio del año	<u>2,211,007</u>	<u>3,682,287</u>
Efectivo al final del año	<u>30,105</u>	<u>2,211,007</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0100-GTIA-14) LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

1. Información general

El Fideicomiso es administrado por el Fiduciario BG Trust, Inc., sociedad incorporada bajo las leyes de la República de Panamá y opera bajo Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, la cual le permite efectuar negocios de Fideicomisos de acuerdo a la Resolución Fiduciaria No.001-2004 de 9 de enero de 2004 y la Resolución SBP-FID-A-0043-2018 de 29 de enero de 2018.

Los Castillos Real Estate, Inc., (en adelante, el “Fideicomitente”) y BG Trust, Inc., como Fiduciario constituyeron el Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0100-GTIA-14), mediante Escritura Pública No.14,845 del 18 de noviembre de 2014 de la Notaría Tercera del Circuito de Panamá e inscrita en el Registro Público bajo el Folio No.30122120 de la Sección de Fideicomisos y sus posteriores enmiendas, (el “Fideicomiso”) con la finalidad de garantizar y facilitar, en definitiva, el pago total de las sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar por virtud de los Bonos Corporativos por la suma de hasta B/.75,000,000 que se describen más adelante, incluyendo pero sin limitarse a, el capital, intereses, intereses moratorios, comisiones, primas de seguro, así como los costos y gastos judiciales, extrajudiciales, gastos de administración o manejo y gastos de cualquier índole a que haya lugar, que se produzcan derivados del manejo del Fideicomiso.

Mediante las Resoluciones SMV No.585-14 del 25 de noviembre de 2014, SMV No.223-16 del 12 de abril de 2016, SMV No.619-17 del 8 de noviembre de 2017, SMV No.379-20 del 27 de agosto de 2020, y SMV No.417-22 de 19 de diciembre de 2022 emitidas por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, se autorizó a Los Castillos Real Estate, Inc., a ofrecer Bonos Corporativos por un valor de hasta B/.70,000,000 (los “Bonos 2014”), divididos en 9 series a saber:

- Serie A (Subordinada) no garantizada por hasta B/.10,000,000 con vencimiento 1 de diciembre de 2034.
- Series B, C, D, E, F, G, H e I (Senior) que conjuntamente totalizarán hasta B/.60,000,000, la Serie B emitida por hasta B/.16,920,000 con vencimiento el 26 de diciembre de 2029, la Serie C emitida por hasta B/.6,620,000 con vencimiento el 15 de febrero de 2031, la Serie D emitida por hasta B/.12,380,000 con vencimiento el 15 de diciembre de 2031, la Serie E emitida por hasta B/.15,000,000 con vencimiento el 15 de enero de 2033, la Serie F emitida por hasta B/.5,200,000 con vencimiento el 30 de septiembre de 2034, las Series G,H e I no emitidas.

Las obligaciones garantizadas de los Bonos 2014 fueron pagadas en su totalidad a todos sus participantes el día 17 de febrero de 2023.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0100-GTIA-14)
LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

Una vez canceladas las obligaciones garantizadas de los Bonos 2014, el Fideicomiso y las garantías constituidas bajo el mismo, continúan en plena vigencia y efecto para garantizar el cumplimiento de las obligaciones garantizadas de los Bonos 2022, en virtud de que mediante Resolución SMV No.27-23 de 23 de enero de 2023 emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, se autorizó a Los Castillos Real Estate, Inc., a ofrecer Bonos Corporativos por un valor nominal de hasta B/.75,000,000 (los “Bonos 2022”), emitidos en dos (2) series:

- Serie A por hasta B/.56,000,000 con vencimiento 17 de febrero de 2038.
- Serie B por hasta B/.19,000,000 no emitidas y estará integrada por múltiples subseries.

Los Beneficiarios del presente Fideicomiso son los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series emitidas por Los Castillos Real Estate, Inc.

El Patrimonio Fideicomitado administrado está conformado por los bienes y derechos indicados a continuación:

- Los fondos que sean depositados en las Cuentas Fiduciarias (Ver Nota No.4).
- Los derechos reales derivados de la Primera Hipoteca y Anticresis que se constituye a favor del Fiduciario, sobre las fincas propiedad de los Garantes Hipotecarios y cuyo valor de mercado, según avalúo por un evaluador aceptable al Fiduciario deberá cubrir al menos un 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de las Series emitidas (Ver Nota No.5).
- Cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de los cánones de arrendamiento provenientes de los contratos de arrendamiento de los locales comerciales propiedad de los Garantes Hipotecarios.
- Carta de Crédito Stand By por la suma total de B/.2,000,000 (2022: B/.0) con fecha de vencimiento 31 de mayo de 2024, emitida por Banco General, S.A. a favor de BG Trust, Inc. en calidad de Fiduciario para cubrir el Balance requerido de la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda.
- El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de la póliza de seguro cedida o endosada a favor de BG Trust, Inc.

El total de Patrimonio administrado del Fideicomiso asciende a la suma de B/.58,030,105 (2022: B/.54,611,007), de los cuales la suma de B/.30,105 (2022: B/.2,211,007) se encuentra registrada en los activos del Fideicomiso y la suma de B/.56,000,000 (2022: B/.52,400,000) están conformados por los derechos hipotecarios a favor del Fiduciario detallados en la Nota No.5 y por la Carta de Crédito Stand By que se mencionó anteriormente.

El Patrimonio del Fideicomiso cubre la Emisión de Bonos 2022.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0100-GTIA-14)
LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

Al 31 de diciembre de 2023, la Cobertura de Garantía representa el 159.97% (2022: 217.97%), la cual resulta de dividir el valor de mercado de los bienes inmuebles hipotecados entre el saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de las Series emitidas.

El Fideicomiso y derechos administrados por orden del Fideicomitente, se registran y controlan separadamente de las operaciones regulares del Fiduciario. Son funciones del Fiduciario realizar todas las transacciones de acuerdo a los parámetros establecidos en los contratos de fideicomiso.

2. Bases para la preparación de los estados financieros

2.1. Base de medición

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0100-GTIA-14) Los Castillos Real Estate, Inc., al 31 de diciembre de 2023, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

2.2. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional del Fideicomiso y la 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.

3. Resumen de las principales políticas contables

3.1. Estimaciones y juicios realizados

La preparación de los estados financieros del Fideicomiso requiere que se realicen estimaciones y juicios contables que son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0100-GTIA-14)
LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

3.2. Instrumentos financieros

La valuación de los instrumentos financieros del Fideicomiso se determina por medio del valor razonable o el costo amortizado, según se define a continuación:

Valor razonable - El valor razonable de un instrumento financiero que es negociado en un mercado financiero organizado es determinado por referencia a precios cotizados en ese mercado financiero para negociaciones realizadas a la fecha del estado de situación financiera. Para aquellos instrumentos financieros para los que no existe un mercado financiero activo, el valor razonable es determinado utilizando técnicas de valuación.

Tales técnicas incluyen transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua; referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente semejante; y el descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

Costo amortizado - El costo amortizado es calculado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier estimación por deterioro. El cálculo toma en consideración cualquier prima o descuento en la adquisición e incluye costos de la transacción, y honorarios que son parte integral de la tasa de interés efectiva.

3.2.1. Activos financieros

Los activos financieros son reconocidos inicialmente al precio de la transacción incluyendo los costos de la misma, excepto si el acuerdo constituye una transacción de financiación, en el cual se miden al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

Los principales activos financieros mantenidos por el Fideicomiso vienen dados por el efectivo.

El efectivo está representado por el dinero mantenido en banco. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo es presentado por el Fideicomiso neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros medidos al costo amortizado o al costo se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no van a ser recuperables, reconociendo inmediatamente en los resultados del período una pérdida por deterioro del valor.

Una pérdida por deterioro de valor se puede revertir posteriormente y registrar como ingresos en los resultados del período, hasta el monto en que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido una pérdida por deterioro de valor para el activo en años anteriores.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0100-GTIA-14)
LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

El Fideicomiso da de baja a los activos financieros cuando:

- Se expiren o se liquiden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o
- Se transfiera sustancialmente a terceros todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero, o
- A pesar de conservar algunos riesgos y ventajas, el control del activo financiero ha sido transferido y la contraparte tiene la capacidad para vender el activo en su totalidad y es capaz de ejercer dicha capacidad unilateralmente, sin necesidad de imponer restricciones adicionales a la transferencia.

3.3. Derechos hipotecarios sobre bienes inmuebles

Los derechos hipotecarios sobre bienes inmuebles se registran como cuentas de orden fuera del estado de situación financiera, por el monto de las hipotecas constituidas a favor del Fiduciario, según se indica en Escritura Pública donde consta la primera hipoteca y anticresis.

3.4. Ingresos

Los ingresos por intereses ganados se reconocen en el estado de resultados en proporción del tiempo transcurrido, calculados sobre los saldos promedios mensuales del principal invertido aplicando el método del tipo de interés efectivo.

3.5. Gastos

Los gastos se reconocen en el estado de resultados cuando se incurren. Los gastos de administración o de manejo pagados al Fiduciario se calculan con base en tarifas establecidas en el contrato de Fideicomiso.

4. Depósitos en banco

Al 31 de diciembre de 2023, los depósitos en banco se componen de lo siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cuenta de Concentración	2,503	551,736
Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda	<u>27,602</u>	<u>1,659,271</u>
	<u>30,105</u>	<u>2,211,007</u>

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0100-GTIA-14)
LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

Los depósitos en banco se componen de cuentas de ahorro en Banco General, S.A., de conformidad con lo siguiente:

- **Cuenta de Concentración:** En esta cuenta se depositan mensualmente los flujos provenientes de los cánones de arrendamiento cedidos al Fideicomiso utilizados por el Fiduciario para realizar en forma de cascada los pagos.
- **Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda:** En esta cuenta se depositan los aportes trimestrales según la cascada de pagos en la cuenta de concentración del Fideicomiso para mantener fondos suficientes para cubrir el próximo trimestre de pagos de capital e intereses de los Bonos, en adelante el Balance Requerido. Adicionalmente se depositan los fondos pagados al Fideicomitente en concepto de penalidades por cancelación anticipada de cualquiera de los Contratos de Arrendamientos cedidos al Fideicomiso de Garantía.

5. Derechos hipotecarios

Los derechos hipotecarios y anticréticos corresponden a la primera hipoteca constituida a favor de BG Trust, Inc., en calidad de Fiduciario sobre bienes inmuebles propiedad de los Garantes Hipotecarios: Boulevard Santiago Property, S.A., La Doña Properties, S.A., Chorrera Properties, S.A., Vista Alegre Properties, S.A., Chilibre Properties, S.A., Coronado Property, S.A., Brisas Property, S.A., Aguadulce Property, S.A., Villa Zaita Property, S.A., Penonomé Property, S.A., Sabanitas Property, S.A., cuyo valor de mercado deberán cubrir al menos 125% del saldo emitido y en circulación de las Series emitidas de los Bonos. Mediante Escritura Pública No.1,175 de fecha 17 de enero de 2023 se aumenta la primera hipoteca y anticresis de B/.52,400,000 a B/.56,000,000.

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de mercado de B/.84,680,000 (2022: B/.85,472,500) según informes de los Avaluadores A.I.R Avalúos, S.A. y Panamericana de Avalúos, S.A. de fechas entre octubre 2022 y noviembre 2022 (2022: según informes de los Avaluadores A.I.R Avalúos, S.A. y Panamericana de Avalúos, S.A. de fechas entre octubre 2021 y noviembre 2021)

Al 31 de diciembre de 2023, los derechos hipotecarios se componen de lo siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bienes inmuebles	<u>56,000,000</u>	<u>52,400,000</u>

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0100-GTIA-14)
LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

6. Impuesto sobre la renta

El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes los Fideicomisos constituidos conforme a la Ley que generan rentas gravables. Los Fideicomisos constituidos de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fiduciario, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas y naturales según sea su naturaleza.

De acuerdo a la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso no generó renta gravable.

7. Marco regulatorio

La Ley No.1 del 5 de enero de 1984 regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el Decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985. Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema de Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.

La Ley No.21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio de Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio de Fideicomisos. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, así como el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley No.1 del 5 de enero de 1984.

8. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros fueron aprobados por la administración del Fiduciario para su emisión en la fecha de 19 de marzo de 2024.

INFORME DE CALIFICACIÓN

Sesión de Comité:
25 de enero de 2024

Actualización

CALIFICACIÓN*

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Domicilio	Panamá
Bonos Corporativos	A+.pa
Perspectiva	Estable

(* La nomenclatura ".pa" refleja riesgos solo comparables en Panamá. Para mayor detalle sobre la definición de las calificaciones e instrumentos evaluados, ver Anexo I.

CONTACTOS

Juan Carlos Alcalde
Director – Credit Analyst ML
juancarlos.alcalde@moodys.com

Fernando Cáceres
Associate Director – Credit Analyst ML
fernando.caceres@moodys.com

SERVICIO AL CLIENTE

Panamá +507 214 3790

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Resumen

Moody's Local sube a A+.pa desde A.pa la categoría asignada a la Serie A del Programa de Bonos Corporativos emitida por Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias (en adelante, LOCRE o el Emisor) de hasta US\$75.0 millones (LOCRE IV). La perspectiva asignada se modifica a Estable desde Positiva.

La mejora en la calificación asignada refleja la tendencia decreciente del apalancamiento contable y financiero de LOCRE en los últimos años, llegando a niveles por debajo de la etapa prepandemia. Asimismo, se valora también la consistente generación de efectivo medida a través del Flujo de Caja Operativo (FCO), que llevó al Emisor a mantener una cobertura de servicio de deuda mayor a 1.0x en los últimos 3 años. Otro factor influyente en la mejora es la estabilidad de márgenes del principal arrendatario, la cadena de tiendas Do It Center, así como la tendencia decreciente de su palanca contable y financiera.

En la misma línea, sustenta la calificación asignada la estructura de la Emisión, que contempla la cesión de bienes inmuebles custodiados por un Fideicomiso de Garantía, así como la cesión de los flujos provenientes de los cánones de arrendamiento que reciben de las subsidiarias del Emisor. Adicionalmente, la Serie Garantizada de Bonos Corporativos cuenta con la cesión de una póliza de seguro de incendio sobre las fincas hipotecadas, así como con una Cuenta de Reserva o Carta de Crédito a la vista (Stand By) manejada por el Fideicomiso de Garantía BG Trust (subsidiaria de Banco General), además de resguardos financieros. La Emisión también está garantizada por fianzas solidarias emitidas por las subsidiarias hasta por el monto de la Serie a favor de los Tenedores Registrados.

La calificación también recoge el hecho de que los contratos de alquiler que mantiene el Emisor cuentan con una larga duración y se encuentran totalmente ocupados. A lo anterior se suma la fortaleza del grupo económico al que pertenece el Emisor, así como el expertise de la Plana Gerencial y el Directorio en el negocio inmobiliario.

Adicionalmente, la calificación considera el desempeño y posicionamiento en el mercado del principal arrendatario de las subsidiarias del Emisor, Do It Center, entidad que pertenece al mismo grupo económico. Como parte del proceso de calificación, Moody's Local revisa las cifras de Do It Center, al ser esta compañía la principal originadora de los flujos de alquiler que ingresan a LOCRE.

Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, a la fecha limita a LOCRE contar con una mayor calificación la baja participación del capital social en el patrimonio, que resta solidez a la estructura patrimonial. Se considera también el riesgo de refinanciamiento de la Serie A al tener una cuota balloon de 17.86% de la Emisión. Finalmente, se consideran los riesgos inherentes al sector en el que se desenvuelve Do It Center, que opera en el sector retail de mejoramiento para el hogar, el cual suele ser vulnerable a ciclos económicos desfavorables en la economía.

Respecto del análisis financiero, los activos permanecen casi invariables al cierre de septiembre de 2023 en comparación al cierre anual de 2022, conformados principalmente por las propiedades de inversión, observándose una disminución de los depósitos en el fideicomiso, a raíz de la sustitución de la cuenta reserva que garantiza al Serie A por el Stand By otorgado por Banco General.

Los pasivos totales presentaron una reducción de 3.16% al cierre de septiembre de 2023 con respecto a diciembre de 2022, fundamentalmente por una menor porción corriente de los Bonos Serie A de LOCRE IV, que prepagaron las series senior LOCRE II y LOCRE III, así como la Serie Subordinada que mantenía el Emisor, recomponiendo así su estructura de pasivos hacia el largo plazo. El patrimonio exhibió un ligero incremento por las utilidades retenidas del Emisor, considerando que durante el año 2023 se efectuaron varias distribuciones de dividendos.

Por el lado de los resultados, si bien los gastos operativos presentaron un mayor incremento que los ingresos por arrendamientos (6.71% vs. 1.93% interanual), el margen operativo se mantuvo estable (90.18% al cierre de septiembre de 2023 vs 90.69% a septiembre de 2022), que permite cubrir el mayor gasto financiero del periodo como consecuencia de la mayor tasa de interés registrado durante el ejercicio 2023. Debido a esto, la utilidad neta después de impuestos se redujo en 11.18% al cierre de septiembre de 2023 vs. el mismo corte de 2022.

Con respecto a las coberturas de EBITDA sobre gastos financieros y de FCO sobre Servicio de Deuda, al 30 de septiembre de 2023 presentaron niveles de 2.83x y 1.39x, algo menores a los niveles registrados al mismo corte del año anterior (3.62x y 2.03x, respectivamente), pero manteniendo niveles adecuados.

Moody's Local continuará monitoreando el desempeño de los principales indicadores financieros y la capacidad de pago del Emisor (LOCRE), así como del originador de los flujos (Do It Center), comunicando al mercado de forma oportuna cualquier variación en la percepción del riesgo.

Factores críticos que podrían llevar a un aumento en la calificación

- » Mejora sostenida en la generación y solvencia de su arrendatario Do It Center.
- » Disminución progresiva de la Palanca Financiera de Do It Center, de modo que esto se traduzca en una mejora gradual de la Cobertura del Servicio de Deuda.
- » Mayor participación de las acciones comunes dentro de la estructura patrimonial.

Factores críticos que podrían llevar a una disminución en la calificación

- » Desviaciones significativas en las proyecciones remitidas por el Emisor.
- » Incumplimiento de los resguardos financieros establecidos en el Prospecto.
- » Aumento de la Palanca Financiera del Emisor que afecte la cobertura del Servicio de Deuda.
- » Ajuste en los indicadores de rentabilidad de Do It Center que afecten su liquidez y solvencia.

Limitantes encontradas durante el proceso de evaluación

- » Ninguna.

Indicadores Clave

Tabla 1
LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC Y SUBSIDIARIAS

	Sep-23 LTM	Dic-22	Dic-21	Dic-20	Dic-19
Activos (US\$ Miles)	257,038	258,533	256,825	254,531	257,192
Ingresos (US\$ Miles)	15,252	15,034	13,508	13,814	13,939
EBITDA (US\$ Miles)	13,928	13,789	12,389	12,551	12,967
Deuda Financiera / EBITDA	3.82x	3.99x	5.03x	5.56x	5.89x
EBITDA / Gastos Financieros*	2.83x	3.53x	3.09x	2.84x	2.52x
FCO / Servicio de la Deuda	1.39x	1.37x	1.48x	0.89x	1.01x

Fuente: LOCRE / *Elaboración: Moody's Local*

Tabla 2
BG TRUST, INC

	Sep-23 LTM	Dic-22	Dic-21	Dic-20	Dic-19
Activos (US\$ Miles)	14,472	13,066	12,065	11,245	10,099
Utilidad Neta (US\$ Miles)	1,154	0	1,513	1,505	1,426
ROAA	N.A.	N.A.	13.00%	14.10%	14.89%
ROAE	N.A.	N.A.	13.08%	14.25%	14.96%

Fuente: BVPA / Elaboración: Moody's Local

Tabla 3
RESGUARDOS DE LA EMISIÓN*

	Limite	Sep-23	Dic-22	Dic-21	Dic-20	Dic-19
Fincas Hipotecadas / Saldo Insoluto de Capital LOCRE IV	>125%	158%	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
Flujos Cedidos / Servicio de Deuda LOCRE IV	>1.05x	1.62x	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
Endeudamiento LOCRE IV	<3.50x	0.30x	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.

*Los términos y condiciones para los cálculos del Flujo disponible para el Servicio de Deuda y el Total Servicio de Deuda están establecidos en el Prospecto de cada Emisión de Bonos.

Desarrollos Recientes

El 23 de enero de 2023, a través de la resolución SMV N°27-2023, se registró el Programa de Bonos Corporativos por US\$75.0 millones (LOCRE IV), donde la Serie A podría ser emitida por hasta US\$56.0 millones y la Serie B y subsiguientes podrán ser emitidas hasta por US\$19.0 millones.

El 26 de enero de 2023, Los Castillos Real Estate, Inc. autorizó declarar y distribuir dividendos a sus accionistas tenedores de Acciones Comunes Clase B registrados al 31 de diciembre de 2022 a razón de US\$0.55331645 correspondientes al periodo fiscal 2022 y pagaderos el día 2 de febrero de 2023 por un importe neto de US\$997.7 mil.

El 9 de febrero de 2023, Los Castillos Real Estate, Inc. emitió el Suplemento de la Serie A por US\$56 millones con un plazo de duración por 15 años, perteneciente al Programa de Bonos Corporativos por US\$75 millones (LOCRE IV). La fecha de oferta de la Serie fue el 15 de febrero de 2023. Por otro lado, la Fecha de Emisión y Liquidación fue el 17 de febrero de 2023 y la Fecha de Vencimiento será el 17 de Febrero de 2038.

El 13 de febrero de 2023, Los Castillos Real Estate, Inc., notificó la redención anticipada de la Emisión Pública de Bonos Corporativos (LOCRE II) por un monto de hasta US\$23.0 millones. La fecha de redención anticipada del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación por el monto de US\$8.1 millones se realizó el 17 de febrero de 2023, a un precio igual al cien por ciento, más intereses acumulados a la fecha de redención. Adicionalmente, Los Castillos Real Estate, Inc., notificó la redención anticipada de la Emisión Pública de Bonos Corporativos (LOCRE III) por un monto de hasta US\$70.0 millones. La fecha de redención anticipada del saldo insoluto a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación por el monto de US\$38.6 millones y los Bonos Subordinados por el monto de US\$8.0 millones se realizó el 17 de febrero de 2023, a un precio igual al cien por ciento, más intereses acumulados a la fecha de redención.

El 19 de abril de 2023, Los Castillos Real Estate, Inc., autorizó declarar y distribuir dividendos a sus accionistas tenedores de Acciones Comunes Clase B registrados al 31 de marzo de 2023 a razón de US\$0.8901232 correspondientes al periodo fiscal 2022 y pagaderos el día 26 de abril de 2023 por un importe neto de US\$1.6 millones.

El 16 de junio de 2023, Los Castillos Real Estate, Inc., autorizó declarar y distribuir dividendos a sus accionistas tenedores de Acciones Comunes Clase B registrados al 31 de mayo de 2023 a razón de US\$1.506988 correspondientes al periodo fiscal 2022 y pagaderos el día 23 de junio de 2023 por un importe neto de US\$2.7 millones.

El 18 de septiembre de 2023, Los Castillos Real Estate, Inc., autorizó declarar y distribuir dividendos a sus accionistas tenedores de Acciones Comunes Clase B registrados al 31 de agosto de 2023 a razón de US\$0.29008477 correspondientes al periodo fiscal 2022 y pagaderos el día 25 de septiembre de 2023 por un importe neto de US\$523.1 mil.

El 2 de noviembre de 2023, Los Castillos Real Estate, Inc., autorizó declarar y distribuir dividendos a sus accionistas tenedores de Acciones Comunes Clase B registrados al 31 de agosto de 2023 a razón de US\$0.650574083 correspondientes utilidades retenidas de periodos anteriores y pagaderos el día 14 de noviembre de 2023 por un importe neto de US\$1.2 millones.

Respecto al entorno económico de Panamá, al 30 de septiembre de 2023, el Instituto Nacional de Estadística y Censo de (INEC) publicó que el PIB registró un crecimiento en los últimos 9 meses de 8.9%, por un buen desempeño del sector construcción, comercio, manufactura, entre otros. A la fecha, Panamá cuenta con una calificación soberana de Baa3, con perspectiva Estable, asignada por Moody's Investors Service, Inc. (MIS), quien proyecta un crecimiento de la economía entre 4%-5% para el 2024.

Generalidades

Descripción de la Estructura

En la estructura del Programa de Bonos Corporativos Garantizados LOCRE IV, el Emisor cede la totalidad de los flujos provenientes de los contratos de arrendamiento (en adelante, los Cánones de Arrendamiento) al Fideicomiso, el cual es administrado por BG Trust Inc. (subsidiaria de Banco General). El Fideicomiso de Garantía, que funge como garantía para la Serie A de Bonos Corporativos emitida por LOCRE IV, posee las siguientes garantías y bienes, que a su vez han sido cedidos por los Fideicomitentes Garantes correspondientes: i) primera hipoteca y anticresis sobre aquellas fincas de propiedad de las subsidiarias del Emisor, ii) cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de los flujos provenientes de los contratos de arrendamiento, los mismos que han sido cedidos al Fideicomiso en Garantía a través de un contrato de cesión de cánones de arrendamiento, iii) el saldo depositado en la Cuenta de Concentración y Cuenta de Reserva del fideicomiso, pudiendo esta última ser sustituida por una carta de crédito "Stand By" y iv) la cesión irrevocable e incondicional de la póliza de seguro de incendio sobre las mejoras que existan o se incorporen a futuro sobre las fincas hipotecadas al Fideicomiso. Adicionalmente, la Serie A del Programa de Bonos Corporativos LOCRE IV cuenta con fianzas solidarias a favor de los tenedores por parte de las subsidiarias propietarias de los inmuebles cedidos a la Emisión, la misma que cubre para LOCRE IV la totalidad de la Serie A vigente. Para mayor detalle sobre la estructura revisar el Anexo III del presente informe.

Entidades Participantes

El Emisor – Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias es una sociedad de inversión inmobiliaria simple y cerrada registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores mediante la Resolución N° SMV-111-2020 del 16 de marzo de 2020. Anteriormente, LOCRE fungía como una sociedad anónima organizada bajo las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público en octubre de 2007. El negocio de LOCRE consiste en la compra, venta y arrendamiento de locales de inversión a través de sus subsidiarias; sin embargo, su principal actividad se basa en brindar financiamiento y obtener capital para la apertura de nuevos locales comerciales para ACE International Hardware, Corp., dueño de la cadena de tiendas Do It Center, perteneciente al mismo Grupo Económico del Emisor.

Cada una de las propiedades de LOCRE es administrada por una sociedad para así facilitar la negociación de los contratos de arrendamiento, además de la debida identificación de estas a nivel de Registro Público. La relación de propiedades y las subsidiarias respectivas se presentan en el Anexo IV del presente informe. Cabe señalar que todas las sociedades listadas en el Anexo IV, excepto Veraguas Properties y France Field Properties, administran un local de Do It Center, quien a su vez se convierte en el arrendatario final de dicha propiedad. Para financiar la adquisición y desarrollo de dichas propiedades de inversión, LOCRE mantiene inscrito un Programa de Bonos Corporativos por montos máximos de US\$75.0 millones.

El Fiduciario – BG Trust, Inc.

La estructura de los Bonos Corporativos Senior de LOCRE involucra a una empresa Fiduciaria: BG Trust, Inc., subsidiaria de Banco General, S.A. y Subsidiarias, quien respalda LOCRE IV. En su calidad de Fiduciario, la empresa se encarga de gestionar los bienes cedidos por el Emisor, además de ejercer el debido monitoreo acerca del valor de estos, a fin de validar el cumplimiento de las cláusulas pertinentes.

El Originador – Retail Sales Holding (antes Ace International Hardware, Corp y Afiliadas)

Retail Sales Holding (anteriormente, Ace International Hardware, Corp. y afiliadas - Grupo Do It Center) se constituyó en el año 1984. Esta compañía se dedica principalmente a la compra y venta de mercancía seca en general para el mejoramiento del hogar. Como parte del proceso de calificación de riesgo de LOCRE, Moody's Local realiza una revisión de las cifras financieras de Retail Sales Holding con el fin de observar el comportamiento de su generación de flujos operativos, tanto histórica como esperada. Lo anterior se realiza a fin de

determinar si existe capacidad a mediano y largo plazo de pagar los alquileres cobrados por las subsidiarias de LOCRE, los mismos que eventualmente recibirá el Fideicomiso.

LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC. Y SUBSIDIARIAS

Principales Partidas del Estado de Situación Financiera

(Miles de Dólares)	Sep-23	Dic-22	Sep-22	Dic-21	Dic-20	Dic-19
TOTAL ACTIVO	257,038	258,533	258,347	256,825	254,531	257,192
Efectivo y Depósitos en Bancos	2,270	1,584	213	444	92	1,248
Depósitos en Fideicomiso	40	3,394	4,307	7,769	4,182	5,324
Activo Corriente	3,465	5,291	4,958	8,457	7,922	6,789
Propiedades de Inversión	251,278	251,278	246,453	246,453	244,573	248,246
Activos por derecho de uso	1,753	1,753	1,875	1,875	1,997	2,119
Adelanto a compra de activo	503	171	5,022	0	0	0
Activo No Corriente	253,574	253,241	253,389	248,367	246,609	250,403
TOTAL PASIVO	58,653	60,569	62,049	67,580	75,000	97,871
Préstamos Bancarios	0	0	0	0	0	0
Porción Corriente Bonos Corporativos	2,897	5,267	5,039	7,488	5,845	6,926
Pasivo Corriente	3,190	5,495	5,335	7,698	6,191	7,356
Porción No Corriente de Bonos Corporativos	50,281	41,720	43,003	46,832	56,531	62,279
Bonos Subordinados	0	8,031	8,031	8,031	8,031	7,900
Impuesto sobre la renta diferido	3,045	3,201	3,050	2,479	1,897	17,918
Pasivo No Corriente	55,462	55,074	56,714	59,882	68,809	90,515
TOTAL PATRIMONIO NETO	198,385	197,963	196,298	189,245	179,531	159,322
Capital Social	3,613	3,613	3,561	3,561	3,245	3,245
Resultados Acumulados	195,720	195,298	193,685	177,176	156,879	150,248

Principales Partidas del Estado de Resultados

(Miles de Dólares)	Sep-23	Dic-22	Sep-22	Dic-21	Dic-20	Dic-19
Ingresos	11,458	15,034	11,241	13,508	13,814	13,939
Gastos de Ventas, Generales y Administrativos	1,132	(1,385)	1,061	(1,276)	(1,296)	(1,037)
Utilidad Operativa	10,333	13,667	10,194	12,267	12,551	12,967
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	0	(369)	0	1,706	(3,672)	882
Gastos Financieros	(3,574)	(3,910)	(2,570)	(4,009)	(4,462)	(5,203)
Utilidad Antes del Impuesto a la Renta	6,759	9,388	7,624	9,964	4,417	8,646
Impuesto a la Renta, Neto	494	(722)	570	(508)	15,938	(2,015)
Utilidad Neta	6,265	8,667	7,054	9,456	20,355	6,631

LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC Y SUBSIDIARIAS

INDICADORES FINANCIEROS	Sep-23	Dic-22	Sep-22	Dic-21	Dic-20	Dic-19
SOLVENCIA						
Pasivo / Patrimonio	0.30x	0.31x	0.32x	0.36x	0.42x	0.61x
Deuda Financiera / Pasivo	0.91x	0.91x	0.90x	0.92x	0.94x	0.79x
Deuda Financiera / Patrimonio	0.27x	0.28x	0.29x	0.33x	0.39x	0.48x
Pasivo / Activo	0.23x	0.23x	0.24x	0.26x	0.29x	0.38x
Pasivo Corriente / Pasivo Total	0.05x	0.09x	0.09x	0.11x	0.08x	0.08x
Pasivo No Corriente / Pasivo Total	0.95x	0.91x	0.91x	0.89x	0.92x	0.92x
Deuda Financiera / EBITDA (LTM)	3.82x	3.99x	4.12x	5.03x	5.56x	5.89x
LIQUIDEZ						
Liquidez Corriente (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	1.09x	0.96x	0.93x	1.10x	1.28x	0.92x
Prueba Ácida ¹	0.75x	0.92x	0.86x	1.08x	1.26x	0.90x
Liquidez Absoluta (Efectivo / Pasivo Corriente)	0.71x	0.29x	0.04x	0.06x	0.01x	0.03x
Capital de Trabajo (Activo Corriente - Pasivo Corriente) (US\$ Miles)	274.22	-204.07	-377.17	758.94	1,730.60	-566.49
GESTIÓN						
Gastos Operativos / Ingresos	-11.52%	-10.67%	-11.09%	-11.24%	-11.13%	-9.12%
Gastos Financieros / Ingresos	-31.19%	-26.01%	-22.86%	-29.68%	-32.30%	-37.32%
RENTABILIDAD						
Margen Operativo	90.18%	90.91%	90.69%	90.82%	90.86%	93.02%
Margen Neto	54.68%	57.65%	62.75%	70.00%	147.34%	47.57%
ROAA (LTM)	3.06%	3.36%	4.25%	3.70%	7.96%	2.62%
ROAE (LTM)	3.99%	4.48%	5.71%	5.13%	12.01%	4.24%
GENERACIÓN						
FCO + intereses pagados (US\$ Miles)	8,919	13,657	10,179	16,821	8,842	11,928
FCO + intereses pagados anualizado (US\$ Miles)	12,397	13,657	17,562	16,821	8,842	11,928
EBITDA (US\$ Miles)	10,333	13,789	10,194	12,389	12,673	13,089
EBITDA LTM (US\$ Miles)	13,928	13,789	13,625	12,389	12,673	13,089
Margen EBITDA	90.18%	91.71%	90.69%	91.72%	91.74%	93.90%
COBERTURAS						
EBITDA / Gastos Financieros (LTM)	2.83x	3.53x	3.62x	3.09x	2.84x	2.52x
EBITDA / Servicio de Deuda (LTM)	1.78x	1.50x	1.55x	1.08x	1.23x	1.08x
FCO + Int. Pagados / Int. Pagados (LTM)	2.05x	2.71x	4.89x	4.38x	2.06x	2.43x
FCO + Int. Pagados / PC. Deuda LP + Int. Pagados (LTM)	1.39x	1.32x	2.03x	1.48x	0.87x	1.01x

¹Prueba Ácida = (Activo Corriente - Inventarios - Gastos Pagados por Anticipado) / Pasivo Corriente

Anexo I

Historia de Calificación

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Instrumento	Calificación Anterior ¹ (al 31.12.22 y 31.03.23)	Perspectiva Anterior	Calificación Actual (al 30.09.23)	Perspectiva Actual	Definición de la Categoría Actual
Bonos Corporativos LOCRE IV por hasta US\$75.0 millones					
Series A (hasta por US\$56.0 millones)	A.pa	Positiva	(modificada) A+.pa	(modificada) Estable	Los emisores o emisiones calificados en A.pa cuentan con una calidad crediticia por encima del promedio en comparación con otros emisores o transacciones locales.

¹Sesión de Comité del 14 de julio de 2023.

Anexo II

Detalle del Instrumento Calificado

Programa Rotativo de Bonos Corporativos hasta por US\$75.0 millones– LOCRE IV

	Serie A
Monto Colocado:	US\$56.0 millones
Saldo en Circulación (30.09.23):	US\$53.7 millones
Fecha de Colocación:	17 de febrero de 2023
Plazo:	15 años
Fecha de Vencimiento:	17 de febrero de 2038
Tasa:	SOFR 3M Plazo Ajustada +3.25%
Bienes Cedidos en Garantía	Primera Hipoteca y Anticresis sobre Fincas Cedidas Cesión de Pólizas de Seguros sobre los bienes hipotecados Cesión de flujos provenientes de Contrato de Arrendamiento Cuenta Reserva
Resguardos	Fincas Hipotecadas / Saldo Insoluto de Capital > 125% Flujos Cedidos / Servicio de Deuda >1.05x Endeudamiento <3.50x

Fuente: LOCRE / Elaboración: Moody's Local

Anexo III

Detalle de la Estructura

Riesgos de la Estructura

RIESGO DE DESASTRE NATURAL

La ocurrencia de un desastre natural, particularmente uno que cause daños que excedan la cobertura de las pólizas de seguro, podría tener un efecto adverso significativo en el negocio de Emisor, su condición financiera y sus resultados operativos.

RIESGO GENERAL DEL EMISOR

La principal fuente de ingresos de las subsidiarias del Emisor proviene del arrendamiento de sus activos con ACE International Hardware Corp., empresa relacionada del Emisor. Una baja en los ingresos o flujos de caja del Originador podría afectar la capacidad de pago de los arrendamientos y por tanto afectar el desempeño del Emisor y el repago de las distintas Series de Bonos.

RIESGO DE LA INDUSTRIA

El Emisor está indudablemente sujeto a las fluctuaciones en la generación de nuevas viviendas o remodelación de las ya existentes, así como al comportamiento de la actividad macroeconómica del país, pudiendo afectar la capacidad de ACE International Hardware Corp. de arrendar los locales comerciales a las subsidiarias del Emisor.

RIESGO DE GARANTÍAS DE LA EMISIÓN

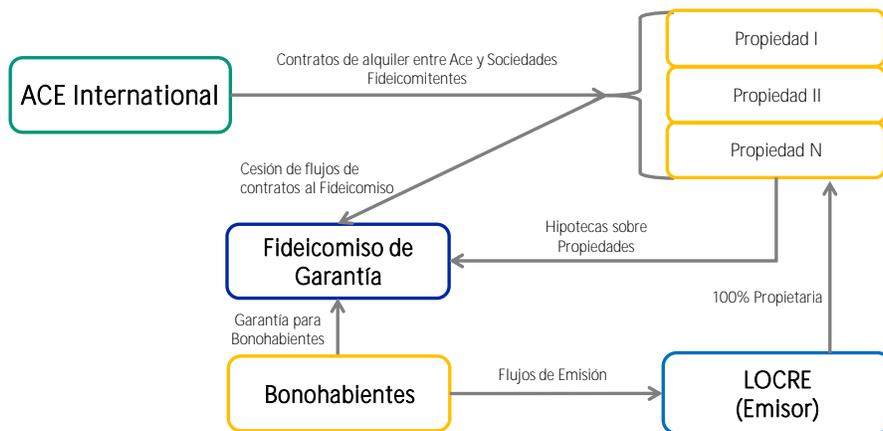
Los bienes otorgados en garantía podrían sufrir una disminución en su valor de mercado, por lo cual, el valor de venta en caso de ejecución de las garantías podría ser inferior al monto de las obligaciones de pago relacionadas a la Emisión.

RIESGO DEL ENTORNO

Las operaciones del Emisor y sus clientes están ubicadas en la República de Panamá. En consecuencia, la condición financiera y los resultados operativos del Emisor, incluyendo su capacidad de satisfacer las obligaciones de pago concernientes a las distintas Series de Bonos Corporativos Senior emitidas, dependen principalmente de las condiciones políticas y económicas prevalentes en el Tiempo en Panamá.

Administración de los Flujos

Las cuentas administradas por los Fideicomisos de Garantía que amparan las distintas Series de Bonos son la Cuenta de Concentración y la Cuenta Reserva. Dentro del Fideicomiso de Garantía se tiene una Cuenta de Reserva en la cual se realizan aportes trimestrales según la cascada de pagos descrita en la Cuenta de Concentración del Fideicomiso de Garantía para cubrir tres meses de cuotas de Capital, más Intereses de las distintas Series de Bonos Corporativos emitidas. Por su lado, la distribución de los pagos efectuada por el Agente Fiduciario de manera mensual a través de la Cuenta de Concentración se realiza según el siguiente orden de prelación: i) pago de los gastos generales y administrativos del Emisor que sean presentados y aprobados por el Agente Fiduciario, ii) pago de intereses de las Series Senior de los Bonos Corporativos, iii) pago de capital de las Series Senior de los Bonos Corporativos, iv) depósito de los fondos a la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda y v) para el pago de dividendos o mejoras a las propiedades u otras inversiones de capital, siempre y cuando el Emisor esté cumpliendo con todos los términos y condiciones establecidos en los Prospectos.



Fuente: LOCRE / Elaboración: Moody's Local

Anexo IV

Propiedades

Detalle de Propiedades al 30 de Septiembre de 2023

	EBITDA Sep.23 (US\$ Miles)	Valor del Activo (US\$ Millones)
Tienda 12 de Octubre	371.1	5.5
Tienda Los Andes	328.5	5.8
Tienda Villa Lucre	403.6	8.3
Tienda Chiriquí	384.3	9.2
Tienda Veraguas	253.0	5.6
Tienda Corp. Los Castillos	763.0	21.3
Tienda Albrook	532.9	18.9
Bodega France Field	193.1	2.0
Bodega Zona Libre	78.0	2.4
Bodega Inv Euro	462.6	10.5
Tienda Herrera	366.4	5.2
Tienda Juan Diaz	669.2	13.6
Tienda Mañanitas	427.9	7.7
Tienda Altos de Panamá	525.7	10.6
Tienda West Mall	515.9	11.8
Bodega Chilibre (1 y 2)	1,584.6	28.4
Tienda Coronado	751.5	8.9
Tienda Brisas	682.2	10.2
Tienda Santiago	630.4	9.0
Tienda La Doña	655.2	8.7
Tienda Vista Alegre	7.2	0.2
Tienda Chorrera	771.5	11.0
Tienda Penonomé	546.0	8.5
Tienda Aguadulce	448.6	5.6
Tienda Villa Zaita	677.6	9.2
Tienda Sabanitas	603.2	8.0

Fuente: LOCRE / Elaboración: Moody's Local

Declaración de Importancia

La calificación de riesgo del valor constituye únicamente una opinión profesional sobre la calidad crediticia del valor y/o de su emisor respecto al pago de la obligación representada por dicho valor. La calificación otorgada o emitida no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener el valor y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente Calificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la calificadora. En la página web de Moody's Local <http://www.moodylocal.com> se pueden consultar adicionalmente documentos como el Código de Conducta, las metodologías de calificación aplicadas por Moody's Local, las categorías de calificación de Panamá y las calificaciones vigentes. Adicionalmente, la opinión contenida en el informe resulta de la aplicación rigurosa de la Metodología de Calificación de Empresas No Financieras vigente. La información utilizada en este informe comprende los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2019, 2020, 2021 y 2022 y los Estados Financieros Interinos al 30 de septiembre de 2023 y 2022 de Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias, así como los suplementos de las Series calificadas. De igual forma, se utilizaron los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2019, 2020, 2021 y 2022 y los Estados Financieros Interinos al 30 de junio de 2023 y 2022 de Retail Sales Holding Corp. & Subsidiarias. Moody's Local no garantiza su exactitud o integridad y no asume responsabilidad por cualquier error u omisión en ella. Las actualizaciones del informe de calificación se realizan según la regulación vigente.

© 2024 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. y/o sus licenciadores y filiales (colectivamente: "MOODY'S"). Todos los derechos reservados.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS EMITIDAS POR LAS FILIALES DE CALIFICACIÓN CREDITICIA DE MOODY'S CONSTITUYEN SUS OPINIONES ACTUALES RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO RELATIVO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES, Y LOS MATERIALES, PRODUCTOS, SERVICIOS E INFORMACIÓN PUBLICADA O DE CUALQUIER OTRA MANERA PUESTA A DISPOSICIÓN POR MOODY'S (COLECTIVAMENTE LOS "MATERIALES") PUEDEN INCLUIR DICHAS OPINIONES ACTUALES. MOODY'S DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD POR PARTE DE UNA ENTIDAD DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES A SU VENCIMIENTO Y LAS PERDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O INCAPACIDAD. CONSULTE LOS SíMBOLOS Y LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN DE MOODY'S PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES ENUNCIADAS POR LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE MOODY'S. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO Y NO LIMITATIVO: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES NO CREDITICIAS ("EVALUACIONES") Y OTRAS OPINIONES INCLUIDAS EN LOS MATERIALES DE MOODY'S NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LOS MATERIALES DE MOODY'S PODRÁN INCLUIR ASIMISMO PREVISIONES BASADAS EN UN MODELO CUANTITATIVO DE RIESGO CREDITICIO Y OPINIONES O COMENTARIOS RELACIONADOS PUBLICADOS POR MOODY'S ANALYTICS, INC. Y/O SUS FILIALES. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES DE MOODY'S NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORAMIENTO FINANCIERO O DE INVERSIÓN, Y LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES DE MOODY'S NO SON NI SUPLENEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA LA COMPRA, VENTA O MANTENIMIENTO DE TÍTULOS DE VALOR CONCRETOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES DE MOODY'S NO EMITEN OPINIÓN SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSOR CONCRETO. MOODY'S EMITE SUS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES Y PUBLICA O DE CUALQUIER OTRA MANERA PONE A DISPOSICIÓN SUS MATERIALES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSOR LLEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL TÍTULO DE VALOR QUE ESTÉ CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES NO ESTÁN DESTINADAS PARA EL USO DE INVERSORES MINORISTAS Y SERÍA TEMERARIO E INAPROPIADO POR PARTE DE LOS INVERSORES MINORISTAS TENER EN CUENTA LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES O LOS MATERIALES DE MOODY'S AL TOMAR CUALQUIER DECISIÓN EN MATERIA DE INVERSIÓN. EN CASO DE DUDA, DEBERÍA PONERSE EN CONTACTO CON SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA PERO NO LIMITADA A LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (COPYRIGHT), NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOPIADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIDA, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHS FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE MOODY'S. PARA MAYOR CLARIDAD, NINGUNA INFORMACIÓN CONTENIDA AQUÍ PUEDE SER UTILIZADA PARA DESARROLLAR, MEJORAR, ENTRENAR, O REENTRENAR CUALQUIER PROGRAMA DE SOFTWARE O BASE DE DATOS, INCLUYENDO, PERO SIN LIMITARSE A, CUALQUIER SOFTWARE DE INTELIGENCIA ARTIFICIAL, APRENDIZAJE AUTOMÁTICO O PROCESAMIENTO DEL LENGUAJE NATURAL, ALGORITMO, METODOLOGÍA Y/O MODELO.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y LOS MATERIALES DE MOODY'S NO ESTÁN DESTINADOS PARA SER UTILIZADOS POR NINGUNA PERSONA COMO UN REFERENTE, SEGÚN SE DEFINE DICHO TÉRMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBEN SER UTILIZADOS EN MODO ALGUNO QUE PUDIERA DAR LUGAR A QUE SE LOS CONSIDERE COMO UN REFERENTE.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por MOODY'S a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se proporciona "TAI Y COMO ESTÁ", sin garantía de ningún tipo. MOODY'S acepta todas las medidas necesarias para asegurar la información que utiliza al asignar una calificación crediticia sea de suficiente calidad y de fuentes que Moody's considera fiables, incluidos, en su caso, terceros independientes. Sin embargo, Moody's no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de calificación crediticia o en la elaboración de los Materiales.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad frente a cualesquier persona o entidad con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando MOODY'S o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores fuera advertido previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluido pero no limitado a: (a) lucro cesante presente o futuro o (b) cualquier pérdida o daño que surja cuando el instrumento financiero en cuestión no sea objeto de una calificación crediticia concreta otorgada por MOODY'S.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores exige de cualquier responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido pero no limitado a, negligencia (pero excluyendo fraude, conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de MOODY'S o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

MOODY'S NO OTORGA NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIALIZABILIDAD O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN.

Moody's Investors Service, Inc., agencia de calificación crediticia, subsidiaria de propiedad total de Moody's Corporation ("MCO"), informa por la presente que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, notas y pagarés) y acciones preferentes calificados por Moody's Investors Service, Inc. han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, otorgar a Moody's Investors Service, Inc. por sus servicios de opinión y calificación, MCO y Moody's Investors Service también mantienen políticas y procedimientos para garantizar la independencia de las calificaciones y los procesos de asignación de calificación crediticia de Moody's Investors Service, Inc. La información relativa a ciertas afiliaciones que pudieran existir entre directores de MCO y entidades calificadas, y entre entidades que tienen las gradaciones calificadoras crediticias de Moody's Investors Service y sus afiliadas, puede hallarse públicamente en la SEC que poseen una participación en MCO superior al 5%, se publica anualmente en www.moody.com, bajo el capítulo de "Investor Relations – Corporate Governance – Charter Documents- Director and Shareholder Affiliation Policy" ["Relaciones con Inversores - Gestión Corporativa – Documentos Constitutivos – Política sobre Relaciones entre Directores y Accionistas"]

Moody's S.p.A., Moody's Local BR Agencia de Calificación de Riesgo S.A., Moody's Local BR Agencia de Calificación de Riesgo LTDA, Moody's Local MEX S.A. de C.V., Moody's Local PT Calificadora de Riesgo S.A., y Moody's Local PA Calificadora de Riesgo S.A. (colectivamente, las "Moody's Non-NRSRO CRAs", por sus siglas en inglés) son subsidiarias de agencias de calificación crediticia de propiedad total indirecta de MCO. Ninguna de las Moody's Non-NRSRO CRAs es una Organización Reconocida Nacionalmente como Organización Estadística de Calificación Crediticia.

Términos adicionales solo para Australia: Cualquier publicación en Australia de este documento se realiza conforme a la Licencia de Servicios Financieros en Australia de la filial de MOODY'S, Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657AFSL 336969 y/o Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (según corresponda). Este documento está destinado únicamente a "clientes mayoristas" según lo dispuesto en el artículo 76°C de la Ley de Sociedades de 2001. Al acceder a este documento desde cualquier lugar dentro de Australia, usted declara ante MOODY'S ser un "cliente mayorista" o estar accediendo al mismo como un representante de aquél, así como que ni usted ni la entidad a la que representa divulgarán, directa o indirectamente, este documento ni su contenido a "ciertos minoristas" según se desprende del artículo 76°C de la Ley de Sociedades de 2001. Las calificaciones crediticias de MOODY'S son opiniones sobre la calidad crediticia de una obligación de deuda del emisor y no sobre los valores de capital del emisor ni ninguna otra forma de instrumento que se encuentre a disposición de clientes minoristas.

Términos adicionales solo para India: Las calificaciones crediticias, Evaluaciones, otras opiniones y Materiales de Moody's no están destinados a ser utilizados ni deben ser confiados por usuarios ubicados en India en relación con valores cotizados o propuestos para su cotización en bolsas de valores de la India.

Términos adicionales con respecto a las Opiones de la Segunda Parte (según se define en los Símbolos y Definiciones de Calificación de Moody's Investors Service): Por favor notar que una Opinión de la Segunda Parte ("OSP") no es una "calificación crediticia". La emisión de OSPs no es una actividad regulada en muchas jurisdicciones, incluida Singapur.

JAPÓN: En Japón, el desarrollo y la provisión de OSPs se clasifican como "Negocios Secundarios", no como "Negocios de Calificación Crediticia", y no están sujetos a las regulaciones aplicables a los "Negocios de Calificación Crediticia" según la Ley de Instrumentos Financieros y la Ley de Intercambio de Japón y su regulación relevante. RPC: Cualquier OSP: (1) no constituye una Evaluación de Bonos Verdes de la RPC según se define en las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC; (2) no puede incluirse en ninguna declaración de registro, circular de oferta, prospecto ni en ningún otro documento presentado a las autoridades regulatorias de la RPC ni utilizarse para cumplir con ningún requisito de divulgación regulatoria de la RPC; y (3) no puede utilizarse en la RPC para ningún propósito regulatorio ni para ningún otro propósito que no esté permitido por las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC. Para los fines de este descargo de responsabilidad, "RPC" se refiere a la parte continental de la República Popular China, excluyendo Hong Kong, Macao y Taiwán.