

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

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

Trimestre terminado al 30 de septiembre 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).

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

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

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

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



I PARTE**I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS****A. Liquidez**

Miles de US\$	30/09/23	30/06/23
Efectivo	2,309.6	1,581.5
Capital de Trabajo	274.2	(468.7)
Razón Corriente	1.09	0.86

En el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2023, la liquidez de **Los Castillos Real Estate, Inc. y subsidiarias** mejoro, principalmente a un aumento en su efectivo.

B. Recursos de Capital

Miles de US\$	30/09/23	30/06/23
Deuda Bancaria o Bonos por Pagar	53,178.7	53,903.0
Patrimonio	198,385.5	196,836.3
Total de Recursos de Capital	251,564.2	250,739.3
Apalancamiento (Pasivos / Patrimonio)	0.27	0.27

En el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2023, el patrimonio de **Los Castillos Real Estate, Inc.** aumento producto de la utilidad del período. El nivel de apalancamiento disminuyo, debido a la reducción del saldo de los bonos por pagar, producto de las amortizaciones a capital.

C. Resultados de las Operaciones

Miles de US\$	30/09/23	30/06/23
Total de Ingresos por Alquiler	3,840.4	3,818.7
Gastos Generales y Administrativos	339.6	284.3
Costos Financieros	1,263.1	1,269.5
Cambio Valor Propiedad de Inversión	0.0	0.0
Utilidad en Operaciones	3,500.7	3,534.3
Utilidad Neta	2,072.2	2,003.7
Area Arrendada Aproximada	129,400	129,400
Porcentaje de Ocupación	100%	100%
<u>Arrendamiento Promedio por Metro Cuadrado</u>	<u>29.68</u>	<u>29.51</u>

En el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2023, **Los Castillos Real Estate, Inc.** mejoro sus ingresos por alquiler producto de los ajustes a los cánones de arrendamiento pactados; sus costos financieros han ido aumentado producto del aumento continuado de la tasa de interés pactada. Se mantiene un cien por ciento (100%) de ocupación.

D. Perspectivas

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

II. HECHOS O CAMBIOS DE IMPORTANCIA

El 2 de noviembre de 2023, Los Castillos Real Estate, Inc., sociedad de inversión inmobiliaria, mediante sesión de Junta Directiva de 12 de octubre de 2023, autorizo declarar y distribuir dividendos a sus accionistas tenedores de Acciones Comunes Clase B registrados al 31 de octubre de 2023, a razón de USD0.650574083 por acción, correspondientes a utilidades retenidas de períodos anteriores, pagaderos el 14 de noviembre de 2023.

El 18 de septiembre de 2023, Los Castillos Real Estate, Inc., sociedad de inversión inmobiliaria, mediante sesión de Junta Directiva de 13 de septiembre de 2023, autorizo declarar y distribuir dividendos a sus accionistas tenedores de Acciones Comunes Clase B registrados al 31 de agosto de 2023, a razón de USD0.29008477 por acción, correspondientes al período fiscal 2022 y pagaderos el 25 de septiembre de 2023.

El 14 de julio de 2023, Moody's Local PA Calificadora de Riesgo, S.A. publicó, su decisión de ratificar la categoría A.pa, la perspectiva asignada es Positiva, a la Serie A del programa de bonos corporativos garantizados de hasta USD75.0 millones (LOCRE IV) emitida por Los Castillos Real Estate, Inc.

Calificación	Categoría	Definición de Categoría
Bonos Corporativos por hasta US\$75.0 millones (Serie A) (hasta por US\$56.0 millones)	A.pa	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.

El 16 de junio de 2023, Los Castillos Real Estate, Inc., sociedad de inversión inmobiliaria, mediante sesión de Junta Directiva de 15 de junio de 2023, autorizo declarar y distribuir dividendos a sus accionistas tenedores de Acciones Comunes Clase B registrados al 31 de mayo de 2023, a razón de USD1.506988 por acción, correspondientes al período fiscal 2022 y pagaderos el 23 de junio de 2023.

El 19 de abril de 2023, Los Castillos Real Estate, Inc., sociedad de inversión inmobiliaria, mediante sesión de Junta Directiva de 18 de abril de 2023, autorizo declarar y distribuir dividendos a sus accionistas tenedores de Acciones Comunes Clase B registrados al 31 de marzo de 2023, a razón de USD0.8901232 por acción, correspondientes al período fiscal 2022, y pagaderos el 26 de abril de 2023.

El 17 de marzo de 2022, Moody's Local PA Calificadora de Riesgo, S.A. publicó, su decisión de afirmar la categoría **A.pa**, a la Serie A del Programa de Bonos Corporativos Garantizados emitida por Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias de hasta US\$75.0 millones (LOCRE IV). Asimismo, retiro la calificación a las Series A y B del Programa de Bonos Corporativos de hasta US\$23.0 millones (LOCRE II) y a las Series B, C, D, E y F del Programa de Bonos Corporativos de hasta US\$70.0 millones (LOCRE III), respectivamente, tras su redención anticipada el 17 de febrero de 2023. La perspectiva asignada es Positiva.

Instrumento	Calificación Actual	Perspectiva Actual	Definición de la Categoría Actual
Bonos Corporativos por hasta US\$23.0 millones (Series A y B)	RTE		
Bonos Corporativos por hasta US\$60.0 millones (Series B, C, D, E y F)	RTE		
Bonos Corporativos Senior por hasta US\$75.0 millones (Series A)	A.pa	Positiva	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.

El 13 de febrero de 2023, Los Castillos Real Estate, Inc., notifico la decisión de redimir anticipadamente la totalidad de los Bonos emitidos y en circulación de la emisión pública de bonos corporativos por un monto de hasta USD23,000,000.00, registrada bajo la Resolución No. CNV-429-2011 de 13 de diciembre de 2011 y su posterior modificación.

La fecha de redención anticipada del saldo insoluto a capital de los bonos emitidos y en circulación por USD8,113,983.10, se realizo el 17 de febrero de 2023, a un precio igual al 100%, más los intereses acumulados a la fecha de redención.

El 13 de febrero de 2023, Los Castillos Real Estate, Inc., notifico la decisión de redimir anticipadamente la totalidad de los Bonos emitidos y en circulación de la emisión pública de bonos corporativos por un monto de hasta USD70,000,000.00, registrada bajo la Resolución No. SMV-585-2014 de 25 de noviembre de 2014 y sus posteriores modificaciones.

La fecha de redención anticipada del saldo insoluto a capital de los bonos emitidos y en circulación de las series senior por USD38,648,390.08 y la serie subordinada por USD8,031,000.00, se realizo el 17 de febrero de 2023, a un precio igual al 100%, más los intereses acumulados a la fecha de redención.

El 13 de febrero de 2023, Moody's Local PA Calificadora de Riesgo, S.A. publicó una actualización a su decisión de ratificar la categoría **A.pa**, de los tres (3) programas de bonos corporativos que **Los Castillos Real Estate, Inc.** mantiene en el mercado de valores de hasta US\$23.0 millones, US\$70.0 millones y el nuevo programa por US\$75.0 millones, respectivamente. Por otro lado, Moody's retira la calificación del programa de bonos corporativos de hasta US\$25.0 millones, producto del pago anticipado de dicho programa.

Calificación	Categoría	Definición de Categoría
Bonos Corporativos por hasta US\$25.0 millones	RTE	Refleja alta capacidad de pagar el capital e intereses en los términos y condiciones pactados. La capacidad de pago es más susceptible a posibles cambios adversos en las condiciones económicas que las categorías superiores.
Bonos Corporativos por hasta US\$23.0 millones (Series A y B)	A.pa	Refleja alta capacidad de pagar el capital e intereses en los términos y condiciones pactados. La capacidad de pago es más susceptible a posibles cambios adversos en las condiciones económicas que las categorías superiores.
Bonos Corporativos Senior por hasta US\$60.0 millones (Series B, C, D, E y F)	A.pa	Refleja alta capacidad de pagar el capital e intereses en los términos y condiciones pactados. La capacidad de pago es más susceptible a posibles cambios adversos en las condiciones económicas que las categorías superiores.
Bonos Corporativos Senior por hasta US\$75.0 millones	A.pa	Refleja alta capacidad de pagar el capital e intereses en los términos y condiciones pactados. La capacidad de pago es más susceptible a posibles cambios adversos en las condiciones económicas que las categorías superiores.

El 26 de enero de 2023, Los Castillos Real Estate, Inc., sociedad de inversión inmobiliaria, mediante sesión de Junta Directiva de 18 de enero de 2023, autorizo declarar y distribuir dividendos a sus accionistas tenedores de Acciones Comunes Clase B registrados al 31 de diciembre de 2022, a razón de USD0.55331645 por acción, correspondientes al período fiscal 2022, y pagaderos el 2 de febrero de 2023.

**II PARTE
ESTADOS FINANCIEROS**

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. VER ADJUNTO

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

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

**IV PARTE
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

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

**V PARTE
DIVULGACIÓN**

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

FIRMA(S)



IVAN COHEN SOLIS
Representante Legal

**BGT**BG Trust,
Inc.

**CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO
LOS CASTILLOS REAL ESTATE INC.
BONOS CORPORATIVOS US\$75,000,000.00**

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 14,845 de 18 de noviembre de 2014 inscrita en el Registro Público bajo la entrada 92074340/2014, (el "Fideicomiso") y sus posteriores enmiendas, por LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC., en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Setenta y Cinco Millones de Dólares (US\$75,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 30 de septiembre de 2023, a saber:

1. El Emisor es LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.
2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución SMV No.27-23 de 23 de enero de 2023 (Bonos 2022).
3. El monto total registrado es de hasta SETENTA Y CINCO MILLONES DE DÓLARES (US\$75,000,000.00), emitidos en hasta dos (2) series, la Serie A por hasta Cincuenta y Seis Millones de Dólares (US\$56,000,000.00) y la Serie B y subsiguientes, serán en su conjunto de hasta Diecinueve Millones de Dólares (US\$19,000,000.00).
4. El total de Patrimonio administrado del Fideicomiso de garantía asciende a la suma de US\$58,039,837.83, cubre las Series A y B de la Emisión y está conformado por los bienes y/o derechos a favor del fiduciario, indicado a continuación:

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

Tipo de Cuenta	Nombre de Cuenta	Cantidad	Saldo
Ahorros	Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda	1	1,468.84
Ahorros	Cuenta de Concentración	1	38,368.99
Total			\$39,837.83

- b) Primera hipoteca y anticresis constituida a favor de BG Trust, Inc., por la suma de hasta CINCUENTA Y SEIS MILLONES DE DÓLARES (US\$56,000,000.00), sobre los bienes inmuebles propiedad del Emisor detallados en el Anexo A adjunto.
- c) Cesión Irrevocable e Incondicional de los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento sobre los locales comerciales detallados en el Anexo B adjunto.
- d) Carta de Crédito Stand By No.STB09323000221 emitida por Banco General, S.A., a favor del Fiduciario por la suma de hasta US\$2,000,000.00 con fecha de vencimiento 31 de mayo de 2024, para cubrir el Balance requerido de la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda.
- e) El importe de la indemnización recibida por razón de la póliza de seguro cedida o endosada a favor de BG Trust, Inc., detallada a continuación:

Tipo de Bien Cedido	Emisor	Descripción	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	ASSA Compañía de Seguros	03B70819	mar-24

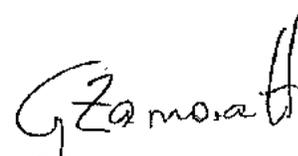
5. El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario deberán tener un valor de mercado que cubra al menos 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 30 de septiembre de 2023 dicha Cobertura de Garantía es de 157.69%.
6. Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

dic-22	mar-23	jun-23
217.97%	153.31%	155.47%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 13 de noviembre de 2023.

BG Trust, Inc. a título fiduciario


Junnys Williams
Firma Autorizada


Gabriela Zamora
Firma Autorizada

(e)

ANEXO A
BG TRUST, INC. FID (0100-GTIA-14)
LOS CASTILLOS REAL ESTATE INC.
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

No. FINCA	CANTIDAD	VALOR DEL MERCADO	AVALUADORA	FECHA DE AVALUO
413566 a 413570	5	\$8,100,000.00	AIR Avalúos	30-nov-22
446,686	1	\$9,750,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	15-nov-22
382,984	1	\$230,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	09-nov-22
473575	1	\$8,000,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	25-oct-22
30153602	1	\$11,000,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	31-oct-22
30179053	1	\$8,250,000.00	AIR Avalúos	30-nov-22
30181703	1	\$10,100,000.00	AIR Avalúos	30-nov-22
30239289	1	\$5,250,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	22-nov-22
30224601	1	\$8,750,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	07-nov-22
30221173	1	\$7,000,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	24-nov-22
30263430	1	\$8,250,000.00	AIR Avalúos	30-nov-22
		\$84,680,000.00		

a)

ANEXO B
BG TRUST, INC. FID (0100-GTIA-14)
LOS CASTILLOS REAL ESTATE INC.
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Propietario	Detalle de Fincas	Ubicación	Vencimiento del Contrato
La Doña Properties, S.A.	413566 a 413570	P.H. Centro Comercial La Nueva Doña, Corregimiento de Tocumen	16-jul-24
Chorrera Properties, S.A.	446,686	Local Ancla 1 del P.H. Boulevard Costa Verde Corregimiento Barrio Colón, Distrito de Chorrera	16-abr-24
Vista Alegre Properties, S.A.	382,984	P.H. CC Westland Mall Los Pueblos Corregimiento Vista Alegre, Distrito de Arraján	01-oct-33
Boulevard Santiago Property	473575	P.H. Boulevard Santiago	16-nov-24
Chilibre Properties, S.A.	30153602	Bodega No.2 del Centro Logístico de Distribución de Chilibre Carretera Boyd Roosevelt Sector de San Vicente, Corregimiento de Chilibre	01-jul-24
Coronado Property, S.A.	30179053	P.H. Terraza De Coronado, Corregimiento de Nueva Gorgona, Distrito de Chame	01-sep-26
Brisas Property, S.A.	30181703	P.H. Signature Plaza Urbanización Brisas del Golf Corregimiento José Domingo Espinar San Miguelito	01-oct-26
Aguadulce Property, S.A.	30239289	Local Comercial A2 del P.H. On D Go Aguadulce Centro Comercial, Corregimiento de Pocrí, Distrito de Aguadulce, Provincia de Coclé	01-dic-27
Villa Zaita Property, S.A.	30224601	Local Comercial Ancla No. 2 del P.H. Villa Zaita Mall, Distrito de San Miguelito, Provincia de Panamá	01-dic-27
Penonome Property, S.A.	30221173	Local Comercial No. 7, Modulo A, del P.H. Boulevard Penonomé, Corregimiento de Penonomé, Distrito de Penonomé, Provincia de Penonomé	01-dic-27
Sabanitas Property, S.A.	30263430	P.H. Terrazas de Sabanitas, Corregimiento de Sabanitas, Distrito de Colón	02-jul-29

a)

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

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

30 de septiembre de 2023



Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Índice para los Estados Financieros Consolidados Interinos 30 de septiembre de 2023

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

Q. J. J.

Informe de Estados Financieros Consolidados Interinos (No Auditados)

Hemos preparado los Estados Financieros Consolidados Interinos (No Auditados) que se acompañan de Los Castillos Real Estate, Inc., y Subsidiarias (el “Grupo”), que comprenden el balance general consolidado interino al 30 de septiembre de 2023 y el estado consolidado de resultados interino, el estado consolidado de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el periodo de nueve (9) meses terminados en esa fecha y un resumen de las políticas de contabilidad más significativas y otras notas explicativas, de acuerdo a la información de los registros contables de El Grupo.

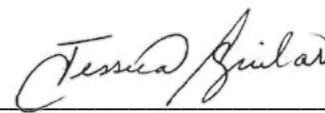
Bajo nuestra responsabilidad hemos preparado y presentado razonablemente estos Estados Financieros Consolidados Interinos (No Auditados) de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, establecer y mantener el control relevante para la preparación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

En nuestra opinión, los Estados Financieros Consolidados Interinos (No Auditados) antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias al 30 de septiembre de 2023, y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el periodo de nueve (9) meses terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Panamá, 29 de noviembre de 2023



Iván Cohen S.
Director/Secretario



Licda. Jessica Aguilar
Contador Público Autorizado
Licencia No. 9822

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Situación Financiera Interino

30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

	2023	2022
Activos		
Activos no circulantes		
Propiedades de inversión (Nota 7)	251,278,481	251,278,481
Activos por derecho de uso (Nota 11)	1,753,369	1,753,369
Proyectos en proceso	502,809	170,571
Otros activos	<u>38,941</u>	<u>38,941</u>
Total de activos no circulantes	<u>253,573,600</u>	<u>253,241,362</u>
Activos circulantes		
Efectivo (Nota 5)	2,269,766	1,584,308
Depósitos en fideicomiso (Notas 5 y 9)	39,838	3,394,438
Cuentas por cobrar - otras (Nota 8)	82,614	86,996
Cuentas por cobrar – relacionadas	1,034	-
Gastos e impuestos pagados por anticipado	<u>1,071,360</u>	<u>225,514</u>
Total de activos circulantes	<u>3,464,612</u>	<u>5,291,256</u>
Total de activos	<u>257,038,212</u>	<u>258,532,618</u>
Patrimonio y Pasivos		
Patrimonio		
Capital social (Nota 10)	3,613,000	3,613,000
Utilidades no distribuidas	195,720,328	195,298,221
Impuesto complementario	<u>(947,830)</u>	<u>(947,830)</u>
Total de patrimonio	<u>198,385,498</u>	<u>197,963,391</u>
Pasivos		
Pasivos no circulantes		
Bonos por pagar a largo plazo, excluyendo porción circulante (Nota 9)	50,281,472	49,750,613
Obligación por arrendamiento (Nota 11)	2,122,526	2,122,526
Cuentas por pagar – relacionadas (Nota 6)	12,958	-
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 13)	<u>3,045,370</u>	<u>3,200,759</u>
Total de pasivos no circulantes	<u>55,462,326</u>	<u>55,073,898</u>
Pasivos circulantes		
Porción circulante de bonos por pagar (Nota 9)	2,897,193	5,267,082
Porción circulante de obligación por arrendamiento (Nota 11)	116,580	116,580
Cuentas por pagar - otras	77,286	16,943
Adelantos recibidos de clientes	47,087	43,975
Cuentas e impuestos acumulados por pagar	<u>52,242</u>	<u>50,749</u>
Total de pasivos circulantes	<u>3,190,388</u>	<u>5,495,329</u>
Total de pasivos	<u>58,652,174</u>	<u>60,569,227</u>
Total de patrimonio y pasivos	<u>257,038,212</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 Interino Por el período de 9 meses terminado el 30 de septiembre de 2023 (Cifras en balboas)

	Por los 9 meses terminados al 30 de septiembre de 2023		Por los 9 meses terminados al 30 de septiembre de 2023	
	2023 (No Auditado)	2022 (No Auditado)	2023 (No Auditado)	2022 (No Auditado)
Ingresos				
Alquileres (Nota 6)	11,457,898	11,240,511	3,840,388	3,767,521
Gastos Generales y Administrativos				
Gastos de alquiler	(182,595)	(167,595)	(60,365)	(55,865)
Amortización de activos por derecho de uso (Nota 11)	-	-	-	-
Honorarios profesionales	(344,515)	(340,729)	(80,503)	(114,921)
Impuestos	(382,303)	(335,835)	(128,290)	(131,846)
Seguros	(187,839)	(184,806)	(62,024)	(63,775)
Otros gastos	(35,236)	(32,340)	(8,462)	(11,270)
Total de gastos generales y administrativos	(1,132,488)	(1,061,305)	(339,644)	(377,677)
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión (Nota 7)	-	-	-	-
Utilidad en operaciones	10,325,410	10,179,206	3,500,744	3,389,844
Otros ingresos	7,730	14,660	1,564	4,004
Costos financieros (Notas 11 y 12)	(3,574,235)	(2,569,817)	(1,263,120)	(925,290)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	6,758,905	7,624,049	2,239,188	2,468,558
Impuesto sobre la renta (Nota 13)	(493,830)	(570,433)	(166,974)	(183,153)
Utilidad neta	6,265,075	7,053,616	2,072,214	2,285,405
Otro resultado integral	-	-	-	-
Resultado integral del período	6,265,075	7,053,616	2,072,214	2,285,405
Utilidad atribuible a:				
Titulares de acciones del Grupo Los Castillos Real Estate, Inc.	6,265,075	7,053,616	2,072,214	2,285,405
Interés no controlador	-	-	-	-
	6,265,075	7,053,616	2,072,214	2,285,405

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Interino Por el periodo de 9 meses terminado el 30 de septiembre de 2023 (Cifras en balboas)

	Capital en Acciones	Utilidades no Distribuidas	Impuesto Complementario	Total
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 A	-	-	-	-
Acciones comunes Clase B	52,000	-	-	52,000
Dividendos declarados	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	3,613,000	195,298,221	(947,830)	197,963,391
Resultado integral:				
Utilidad neta	-	6,265,075	-	6,265,075
Dividendos pagados		(5,842,968)		(5,842,968)
Transacciones con accionistas:				
Acciones comunes Clase B	-	-	-	-
Saldo al 30 de septiembre de 2023	3,613,000	195,720,328	(947,830)	198,385,498

a) 

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 Interino Por el periodo de 9 meses terminado el 30 de septiembre de 2023 (Cifras en balboas)

	2023	2022
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	6,758,905	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	-	368,798
Amortización del derecho de uso	-	121,720
Costos financieros	3,447,209	3,740,437
Amortización de costos diferidos por emisión de deuda	127,026	169,367
Costo de emisión de bonos	-	223,476
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar - otras	4,382	17,529
Cuentas por cobrar - entidades relacionadas	(1,034)	-
Gastos e impuestos pagados por anticipado	(845,846)	(85,520)
Adelantos recibidos de clientes	3,112	-
Cuentas e impuestos acumulados por pagar	1,493	(3,378)
Cuentas por pagar - otras	60,343	16,364
Cuentas por pagar – compañías relacionadas	12,958	(300,000)
Impuesto sobre dividendos pagado	(649,219)	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación antes de intereses pagados	8,919,329	13,657,057
Intereses pagados	(3,447,209)	(5,040,461)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>5,472,120</u>	<u>8,616,596</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Adquisición de propiedades de inversión	-	(5,193,880)
Proyectos en proceso	(322,238)	(170,571)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(332,238)</u>	<u>(5,364,451)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Amortización de bonos por pagar	(1,966,056)	(6,426,981)
Pagos de obligaciones por arrendamientos	-	(111,029)
Dividendos pagados	(5,842,968)	-
Venta de acciones comunes	-	52,000
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>(7,809,024)</u>	<u>(6,486,010)</u>
(Disminución) neta en el efectivo y depósitos en fideicomiso	(2,669,142)	(3,233,865)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>4,978,746</u>	<u>8,212,611</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo (Nota 5)	<u>2,309,604</u>	<u>4,978,746</u>
Transacciones no monetarias		
Emisión de acciones comunes	<u>-</u>	<u>-</u>
Dividendos declarados	<u>-</u>	<u>-</u>
Adquisición de propiedades de inversión	<u>-</u>	<u>-</u>

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

(e) CPD

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre 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 a las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.15030 del 5 de octubre de 2007. El Grupo se dedica principalmente a invertir y negociar bienes inmuebles para arrendar, principalmente a Compañías relacionadas. La Compañía posee el control de las subsidiarias descritas a continuación:

Subsidiaria	Porcentaje de Participación	Ubicación del Local Comercial / Terreno
Corporación Los Castillos, S. A.	100%	Centro Comercial 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

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 S., secretario, con fecha 29 de noviembre de 2023.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas

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

Base de Preparación

Los estados financieros consolidados interinos del Grupo han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) respectivas. Los estados financieros consolidados interinos han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que son medidas a su valor razonable.

El Grupo ha optado por presentar un único estado consolidado de resultado integral interino y presenta sus gastos por naturaleza. El Grupo reporta sus flujos de efectivo de las actividades de operación usando el método indirecto. Los intereses pagados se presentan dentro de los flujos de caja operativos y las adquisiciones de propiedades de inversión son incluidas en las actividades de inversión para reflejar adecuadamente las actividades de negocio del Grupo. La preparación de los estados financieros consolidados interinos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera requiere el uso de ciertas estimaciones de contabilidad críticas. También requiere que la Administración use su juicio en el proceso de la aplicación de las políticas de contabilidad del Grupo. (Véase Nota 3).

Normas nuevas, modificaciones y enmiendas adoptadas por el Grupo

No hubo normas o modificaciones que fueran aplicadas por el Grupo por primera vez para el ejercicio económico iniciado el 1 de enero de 2022.

Pronunciamientos Contables Emitidos y Aplicables en Períodos Futuros

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

a) 

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

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

Pronunciamientos Contables Emitidos y Aplicables en Períodos Futuros (continuación)

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

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

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

No hay otras nuevas normas o interpretaciones que estén vigentes en el período 2022 que causen un efecto material en el Grupo en el período actual y períodos futuros.

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 NIIF.

Q) 

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

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

Información de Segmentos (continuación)

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

Bases de Consolidación

Los estados financieros consolidados interinos incluyen las cuentas de Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias. Las subsidiarias son todas aquellas entidades en las que el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando el mismo está expuesto a, o posee los derechos sobre los rendimientos variables de su involucramiento con la entidad, y tiene la habilidad de afectar dichos rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Las subsidiarias se consolidan desde el momento en que el Grupo ejerce el control y se dejan de consolidar cuando se pierde el control.

Los saldos, transacciones, así como las ganancias o pérdidas no realizadas en transacciones con las compañías del Grupo se eliminan en la consolidación. Las políticas de contabilidad de las subsidiarias han sido modificadas donde sea necesario para asegurar la consistencia con las políticas adoptadas por el Grupo.

Unidad de Presentación y Moneda Funcional

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

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, si es necesario, por cualquier diferencia en la naturaleza, ubicación o condición del activo específico. Los cambios en los valores razonables son reconocidos en el estado consolidado de resultado integral interino.

El valor razonable de las propiedades de inversión refleja, entre otras cosas, los ingresos por alquileres de arrendamientos y otras suposiciones que los participantes del mercado harían al fijar el precio de la propiedad bajo las condiciones actuales del mercado.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

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

Propiedades de Inversión (continuación)

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

Si una propiedad de inversión queda ocupada por el propietario, se reclasifica como propiedad, planta y equipo. Su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su costo para posteriores fines contables.

Deterioro del Valor de los Activos no Financieros

Los activos 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 menor a noventa (90) días, Para efectos del estado consolidado de flujos de efectivo interino; los depósitos en fideicomiso se consideran parte del efectivo, ya que los mismos se utilizan para el pago del principal e intereses de los bonos por pagar. Los sobregiros bancarios que son pagaderos a la vista y forman parte del efectivo del Grupo, están incluidos como un componente para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo interino.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

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

Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar son reconocidas inicialmente al valor razonable y subsecuentemente medidas 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 Financieros 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.

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

Medición subsecuente

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

Activos financieros al costo amortizado

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

Se clasifican como activos circulantes, a menos que tengan fechas de vencimiento superiores a doce (12) meses desde la fecha del estado consolidado de situación financiera interino, en cuyo caso no son clasificados como activos circulantes.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los activos financieros incluidos en esta categoría corresponden a las cuentas por cobrar.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

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

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 2022 o en el 1 de enero de 2022, respectivamente, y las pérdidas crediticias históricas experimentadas durante este tiempo. Las tasas de pérdidas históricas se ajustan para reflejar la información actual y prospectiva sobre los factores macroeconómicos que afectan la responsabilidad de los arrendatarios y de las cuentas por cobrar para cancelar el crédito. La información prospectiva incluiría:

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

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

Costo amortizado

Costo amortizado es el monto en el cual el activo 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.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

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

Cuentas por Pagar

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

Financiamientos (Préstamos y Bonos por Pagar)

Los financiamientos son reconocidos inicialmente al valor razonable neto de los costos de transacción incurridos. Posteriormente, los financiamientos son contabilizados a su costo amortizado; cualquier diferencia entre el saldo neto del financiamiento y el valor de redención es reconocida en el estado consolidado de resultado integral interino durante el plazo del financiamiento, utilizando el método de tasa de interés efectiva, excepto para los pasivos que el Grupo decida registrar a valor razonable con cambios en resultados. Los financiamientos se clasifican como pasivos circulantes a menos que el Grupo tenga un derecho incondicional de diferir la liquidación de la responsabilidad por al menos doce (12) meses de los estados financieros consolidados interinos.

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

Capital Social

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

Dividendos

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

Impuesto sobre la Renta / Dividendos

Diferido

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

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

Reconocimiento de Ingresos

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

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

Costos Financieros

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado consolidado de resultado integral interinos, 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 Interinos

30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

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

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

3. Estimaciones de Contabilidad y Juicios Críticos

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

Estimaciones y Juicios Contables Críticos

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

Q) 

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre 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. El Grupo ha establecido políticas de administración de riesgos, con el fin de minimizar posibles efectos adversos en su desempeño financiero.

Riesgo de Mercado

Riesgo de flujos de efectivo y riesgo de tasas de interés: los ingresos y los flujos de efectivo operativos del Grupo son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés, ya que el Grupo no tiene activos importantes que generen interés, excepto por los excedentes de efectivo.

El riesgo de tasas de interés se origina principalmente por el financiamiento a largo plazo a tasas de interés variables que exponen al Grupo al riesgo de flujo de efectivo. El Grupo tiene la política de incluir en sus contratos de arrendamiento cláusulas de aumentos anuales y penalidades en caso de terminación antes del término del contrato para minimizar el impacto que puedan tener los cambios en las tasas.

a) 

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre 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 una disminución o un aumento de B/.287,890 (2021: B/.357,632).

Reforma de la tasa de interés de referencia

En marzo de 2022, se anunciaron las fechas definitivas de cesación de la tasa LIBOR en dólares de Estados Unidos de América para los plazos de una (1) semana, dos (2) meses y los demás plazos, inmediatamente después del 30 de junio de 2023.

El Grupo mantuvo la siguiente exposición de pasivos a tasas LIBOR:

	2023
Bonos por pagar	<u>53,700,080</u>

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 16 – Evento Subsecuente).

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 Interinos

30 de septiembre 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 depósitos en fideicomiso	2023	2022	Rate Risk (2022)
Banco 1	2,294,652	3,649,690	BBB
Banco 2	-	1,193,503	BB+
Banco 3	10,717	135,553	AA
Banco 4	4,235	-	AA-
	<u>2,309,604</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>
30 de septiembre de 2023			
Bonos por pagar	8,126,652	37,863,694	29,042,502
Cuentas por pagar – otras	82,614	-	-
Pasivo por arrendamiento	223,459	1,117,297	1,736,413
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 Interinos

30 de septiembre 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 interino, 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	55,417,771	57,256,801
Menos: Efectivo y depósitos en fideicomiso	<u>(2,309,604)</u>	<u>(4,978,746)</u>
Deuda neta	53,108,167	52,278,055
Total de patrimonio	<u>198,385,498</u>	<u>197,963,391</u>
Total de pasivo y capital	<u>251,493,665</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 Interinos

30 de septiembre 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>
30 de septiembre de 2023			
Propiedades de inversión	-	-	251,278,481
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.

e) 

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

5. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se detallan a continuación:

	2023	2022
Efectivo	2,269,766	1,584,308
Depósitos en fideicomiso (Nota 9)	<u>39,838</u>	<u>3,394,438</u>
Efectivo para propósito de flujo de efectivo	<u>2,309,604</u>	<u>4,978,746</u>

6. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

Las transacciones con compañías relacionadas se detallan a continuación:

	2023	2022
Estado Consolidado de Situación Financiera:		
<i>Saldos con partes relacionadas:</i>		
Cuentas por cobrar – relacionadas	<u>1,034</u>	<u>-</u>
Cuentas por pagar - relacionadas	<u>12,958</u>	<u>-</u>
Estado Consolidado de Resultado Integral		
<i>Transacciones con partes relacionadas:</i>		
Ingreso por alquileres	<u>11,108,227</u>	<u>10,931,031</u>
Gastos por servicios administrativos	<u>90,495</u>	<u>90,088</u>
Compras de propiedades de inversión	<u>-</u>	<u>-</u>

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

a) 

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

6. Relaciones y Transacciones con Partes Relacionadas (Continuación)

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 30 de septiembre de 2023 es de B/.344,515 (2022: B/.340,729) de los cuales B/.90,495 (2022: B/.90,088) corresponden a transacciones con partes relacionadas.

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
Cambio en valor razonable	<u>(368,798)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	251,278,481
Adquisiciones	-
Cambios en el valor razonable	<u>-</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2023	<u>251,278,481</u>

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

a) 

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

7. Propiedades de Inversión (Continuación)

Las propiedades de inversión se encuentran registradas a valor razonable y se incluyen dentro del Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable. El valor fue calculado basado en avalúos realizados por empresas evaluadoras independientes de reconocida experiencia y trayectoria en la República de Panamá, quienes han realizado una estimación de los valores de las propiedades, según la demanda comercial en el mercado de bienes raíces, a través de la investigación y análisis de ventas recientes realizadas en el sector o áreas circundantes, así como los precios de venta por metro cuadrado que se ofrecen en los locales cercanos, cuyos usos están claramente identificados con el uso predominante en el sector urbano donde se localizan. El más significativo dato de entrada dentro de la valuación es el precio por metro cuadrado. Los precios por metro cuadrado utilizado en la determinación del valor razonable oscilan entre B/.367 por mts² y B/.5,486 por mts².

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

Enfoque de Costo

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

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.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

7. Propiedades de Inversión (Continuación)

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

Las propiedades de inversión no generan costos directos de operación dado que las cláusulas de los contratos de arrendamiento establecen que la arrendataria pagará todos los impuestos, tasas, obligaciones o gravámenes nacionales o municipales, presentes o futuros que recaigan sobre el establecimiento o negocio, además, serán por cuenta de la arrendataria las reparaciones, ya sean producto del desgaste natural o uso del local, que sean necesarias para la conservación en buen estado del mismo; de las adiciones, cambios o mejoras, de la pintura interior, servicios sanitarios y plomería, sistema eléctrico y de iluminación, techo, vidrios, puertas, herrería, albañilería y otros servicios, sin que por ello la arrendadora tenga obligación de pagar indemnización alguna. La arrendataria será responsable por el pago de servicios de agua potable, aseo, energía eléctrica, telecomunicaciones, cuota de administración y mantenimiento, seguridad y otros similares del local. El único costo directo atribuible al Grupo es el pago del impuesto de inmueble, cuyo valor pagado al 30 de septiembre de 2023, ascendió a B/.378,103 (2022: B/.332,235).

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 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>

a) 

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

8. Cuentas por Cobrar - Otras

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

	2023	2022
Clientes	18,188	22,570
Otras	<u>64,426</u>	<u>64,426</u>
	<u>82,614</u>	<u>86,996</u>

9. Bonos por Pagar

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

	2023	2022
<u><i>Los Castillos Real Estate, Inc.</i></u>		
<i>Emisión Pública de Bonos Corporativos</i>		
Oferta pública de bonos corporativos, por un valor nominal de hasta B/.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. Estos 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.	<u>53,700,080</u>	<u>-</u>
Pasan...	<u>53,700,080</u>	<u>-</u>

a) 

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

9. Bonos por Pagar (Continuación)

	2023	2022
Vienen...	<u>53,700,080</u>	<u>-</u>
 <i>Emisión Pública de Bonos Corporativos (continuación)</i>		
Oferta pública de bonos corporativos, Serie "A" por un valor nominal de hasta B/.10,500,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Estos fueron ofrecidos a partir del 22 de diciembre de 2011 y cancelados el 17 de febrero de 2023. 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.	-	3,381,629
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 cancelados el 17 de febrero de 2023. 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 de los bonos.	<u>-</u>	<u>4,886,250</u>
Pasan...	<u>53,700,080</u>	<u>8,267,879</u>

a) 

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

9. Bonos por Pagar (Continuación)

	2023	2022
Vienen...	<u>53,700,080</u>	<u>8,267,879</u>
<i>Emisión Pública de Bonos Corporativos (continuación)</i>		
Oferta pública de bonos corporativos, Serie "A" (Subordinada) por un valor nominal de hasta B/.10,000,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Estos fueron ofrecidos a partir del 1 de diciembre de 2014 y cancelados el 17 de febrero de 2023. Estos devengaban intereses a una tasa de interés fija de 10% anual. El pago a capital se realizó mediante un solo pago a su cancelación, siempre y cuando no exista saldo insoluto a capital de cualquiera de las Series Senior. Estaban garantizados por el crédito general del Emisor.	-	8,031,000
Oferta pública de bonos Corporativos, Serie "B" (Senior) por un valor nominal de hasta B/.16,920,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Estos fueron ofrecidos a partir del 26 de diciembre de 2014 y cancelados el 17 de febrero de 2023. 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.	<u>-</u>	<u>9,949,575</u>
Pasan...	<u>53,700,800</u>	<u>26,248,454</u>

a) 

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

9. Bonos por Pagar (Continuación)

	2023	2022
Vienen...	<u>53,700,080</u>	<u>26,248,454</u>
 <i>Emisión Pública de Bonos Corporativos (continuación)</i>		
Oferta pública de bonos corporativos, Serie "C" (Senior) por un valor nominal de hasta B/.6,620,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Los bonos fueron ofrecidos a partir del 15 de febrero de 2016 y cancelados el 17 de febrero de 2023. 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.	-	4,382,632
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 cancelados el 17 de febrero de 2023. 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.	<u>-</u>	<u>8,817,316</u>
Pasan...	<u>53,700,080</u>	<u>39,448,402</u>

a) 

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

9. Bonos por Pagar (Continuación)

	2023	2022
Vienen...	<u>53,700,080</u>	<u>39,448,402</u>
<i>Emisión Pública de Bonos Corporativos (continuación)</i>		
Oferta pública de bonos corporativos, Serie “E” (Senior) por un valor nominal de hasta B/.15,000,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Estos fueron ofrecidos a partir del 22 de enero de 2018 y cancelados el 17 de febrero de 2023. 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.	-	11,596,152
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 cancelados el 17 de febrero de 2023. 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.	<u>-</u>	<u>4,467,261</u>
	53,700,080	55,511,815
Más: Intereses por pagar	-	154,320
Menos: Gastos de emisión por amortizar	(521,415)	(648,440)
Menos: Porción circulante	<u>(2,897,193)</u>	<u>(5,267,082)</u>
Bonos por pagar a largo plazo	<u>50,281,472</u>	<u>49,750,613</u>

Q. Jd

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

9. Bonos por Pagar (Continuación)

Oferta Pública de Bonos Corporativos – Febrero de 2023

Los Castillos Real Estate, Inc. autorizó 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 será de hasta Cincuenta y Seis Millones de dólares (US\$56,000,000.00), y el monto de las Serie B y subsiguientes, serán en su conjunto de hasta Diecinueve Millones de dólares (US\$19,000,000.00). La Fecha de Vencimiento de las Series A, B y subsiguientes, será de 15 años a partir de la Fecha de Liquidación de la Serie correspondiente y será comunicado a la Superintendencia del Mercado de Valores (en adelante 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. La Tasa de Interés de la Serie A será en base a una tasa de interés variable que resulte al sumarle un margen de 3.25% a SOFR a Plazo Ajustada (o a la Tasa de Sucesión, o a cualquier otra tasa de referencia alterna que a su vez suceda o reemplace a SOFR a Plazo o a la Tasa de Sucesión, según lo indicado en esta sección), revisable trimestralmente. 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 de Intereses desde la respectiva Fecha de Liquidación hasta la Fecha de Vencimiento o hasta la cancelación total de los Bonos. Para el cálculo de los intereses se usarán los días transcurridos en el periodo y una base de trescientos sesenta (360) días (días transcurridos / 360). El Pago de Capital, para cada Serie, será trimestral en cada Día de Pago de Intereses y será escalonado, según se indica en la Sección II.A.10 del Prospecto Informativo. El Emisor podrá redimir anticipadamente los Bonos una vez transcurridos tres (3) años contados a partir de la Fecha de Liquidación de la Serie correspondiente sujeto a penalidades, descritas en la Sección II.A.10 del Prospecto Informativo. No obstante lo anterior, el monto, Fecha de Emisión, Fecha de Oferta, Tasa de Interés, Fecha de Vencimiento, Uso de Fondos de las Series B y subsiguientes, serán notificados por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinex) mediante suplemento al Prospecto Informativo con al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie respectiva. Los Bonos de esta Emisión estarán garantizados por un Fideicomiso Irrevocable de Garantía con BG, Trust, Inc. de conformidad con lo establecido en la Sección II.G del Prospecto Informativo.

Q) 

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre 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 segunda oferta pública de bonos corporativos, aprobada por la Superintendencia del Mercado de Valores a través de la Resolución No. CNV-429-2008 del 13 de diciembre de 2011, modificada por la Resolución No. SMV-365-2022 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 podrán ser emitidos en Series, cuyos montos serán determinados según las necesidades de Los Castillos Real Estate, Inc. y la demanda del mercado. Los bonos podrán ser emitidos con la fecha de vencimiento que determine Los Castillos Real Estate, Inc., la cual podrá variar de Serie en Serie siempre y cuando el vencimiento no sea por un plazo mayor a quince (15) años.

Los bonos devengarán una tasa de interés de LIBOR tres (3) meses más un margen aplicable de tres por ciento (3%) anual, sujeto a un mínimo de cuatro 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 será revisable trimestralmente cada año hasta su fecha de vencimiento. Los intereses sobre los bonos serán pagaderos mensualmente en las fechas que serán definidas en el suplemento de cada Serie, hasta su fecha de vencimiento. El pago a capital de los bonos se realizará mediante abonos mensuales y un último pago por el monto requerido para cancelar el saldo insoluto de capital de los bonos en las fechas y montos que serán definidos en el suplemento de cada Serie, hasta su fecha de vencimiento. Los Castillos Real Estate, Inc. notificará a la Comisión Nacional de Valores (actualmente Superintendencia del Mercado de Valores) la fecha de oferta, monto, plazo, tasa de interés y vencimiento de cada una de las Series a emitir, no menos de tres (3) días hábiles antes de la emisión de cada Serie, mediante un suplemento al prospecto informativo. Los bonos podrán ser redimidos anticipadamente a opción de Los Castillos Real Estate, Inc., total o parcialmente, cumplidos los cinco (5) años de la fecha de la emisión, tal y como se describe en el Capítulo III, Sección A, Numeral 9 del prospecto informativo.

Los bonos están respaldados por el crédito general de Los Castillos Real Estate, Inc. y garantizados por un fideicomiso de garantía con Global Financial Funds, Corp. a favor de los tenedores registrados de los bonos, tal y como se describe en el Capítulo III, Sección G del prospecto informativo.

a) 

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

9. Bonos por Pagar (Continuación)

Oferta Pública de Bonos Corporativos – Diciembre de 2014

Los Castillos Real Estate, Inc. realizó una tercera oferta pública de bonos corporativos, aprobada por la Superintendencia del Mercado de Valores a través de la Resolución No. SMV-585-2014 del 25 de noviembre de 2014, modificada por las Resoluciones No. SMV-223-2016 del 12 de abril de 2016, No. SMV-619-2017 del 8 de noviembre de 2017 y No. SMV-379-2022 del 27 de agosto 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 podrán ser emitidos hasta en nueve (9) Series, cuyos montos serán determinados según las necesidades de Los Castillos Real Estate, Inc. y la demanda del mercado.

Serie “A” (subordinada): hasta B/.10,000,000 (en adelante “Serie “A”) emitidos en montos parciales según las necesidades del Emisor.

Series “B”, “C”, “D”, “E”, “F”, “G”, “H” e “I” (Senior): Conjuntamente totalizarán hasta B/.60,000,000 (en adelante las “Series Senior”).

La fecha de vencimiento de los bonos de la Serie “A” será el 1 de diciembre de 2014; sin embargo, no puede vencer mientras exista saldo en cualquiera de las Series Senior. Los bonos de la Serie “A” devengarán una tasa de interés fija de diez por ciento (10%) anual. Los intereses sobre los bonos serán pagados mensualmente los días quince (15) de cada mes, hasta su fecha de vencimiento, sujeto a que el Emisor cumpla con las siguientes condiciones: 1) que el Emisor esté en cumplimiento con todos los términos y condiciones de la emisión. 2) que exista liquidez suficiente para hacer los pagos. 3) que el Emisor esté en cumplimiento con la Cobertura de Servicio de Deuda de 1.25 veces. El pago a capital de los bonos se realizará mediante un solo pago al vencimiento, siempre y cuando no exista saldo insoluto a capital de cualquiera de las Series Senior. Los bonos de la Serie “A” están subordinados en sus pagos a capital mientras existan bonos emitidos y en circulación de las Series Senior de esta emisión. El Emisor no podrá redimir anticipadamente los bonos de la Serie “A” mientras existan bonos emitidos y en circulación de cualquiera de las Series Senior. Una vez se hayan cancelado en su totalidad las Series Senior, el Emisor podrá redimir anticipadamente los bonos de la Serie “A” sin penalidad a un precio igual al cien por ciento (100%) del valor nominal de los bonos Serie “A” emitidos y en circulación. La Serie “A” de los bonos estará respaldada por el crédito general del Emisor y no tiene garantías.

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre de 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, devengarán una tasa de interés de LIBOR tres (3) meses más un margen aplicable de tres punto cincuenta por ciento (3.50%) anual, sujeto a un mínimo de cuatro punto setenta y cinco por ciento (4.75%) anual, las Series Senior emitidas entre el 1 de enero de 2015 y el 31 de diciembre de 2015, devengarán una tasa de interés de LIBOR tres (3) meses más un margen aplicable de tres punto cincuenta por ciento (3.50%) anual, sujeto a un mínimo que será acordado entre el Emisor y el Agente Estructurador según las condiciones de mercado y que no podrá superar cinco punto setenta y cinco por ciento (5.75%) anual, las Series Senior emitidas posterior al 31 de diciembre de 2015, puede ser fija o variable y será acordado entre el Emisor y el Agente Estructurador según las condiciones de mercado existentes en la fecha de Oferta de la Serie correspondiente y la misma será comunicada a la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) y a la Bolsa de Valores de Panamá (BVP), mediante suplemento al prospecto informativo que será presentado con por lo menos tres (3) días hábiles antes de la fecha de oferta de la Serie correspondiente. Los intereses de las Series Senior serán pagaderos mensualmente en las fechas que serán definidas en el suplemento de cada Serie, hasta su fecha de vencimiento.

El pago a capital de las Series Senior de los bonos será pagado por el Emisor mediante ciento ochenta (180) abonos mensuales los días quince (15) de cada mes y un último pago al vencimiento por el monto requerido para cancelar el saldo insoluto de capital de los Bonos en las fechas y montos que serán definidos en el suplemento de cada Serie, hasta su fecha de vencimiento. Los Castillos Real Estate, Inc. notificará a la Superintendencia del Mercado de Valores, la fecha de oferta, monto, plazo, tasa de interés y vencimiento de cada una de las Series a emitir, no menos de tres (3) días hábiles antes de la emisión de cada Serie, mediante un suplemento al prospecto informativo. Los bonos podrán, ser redimidos anticipadamente a opción de Los Castillos Real Estate, Inc., total o parcialmente, una vez transcurridos tres (3) años contados a partir de la fecha de oferta de cada serie, tal y como se describe en el Capítulo III, Sección A, Numeral 9 del prospecto informativo.

Los bonos están respaldados por el crédito general de Los Castillos Real Estate, Inc. y garantizados por un fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc. a favor de los tenedores registrados de los bonos, tal y como se describe en el Capítulo III, Sección G del prospecto informativo.

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

9. Bonos por Pagar (Continuación)

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

El valor razonable de los bonos por pagar al 31 de diciembre de 2022 es de B/. 43,257,381 (2021: B/.41,754,842) y el de los bonos subordinados al 31 de diciembre de 2022 es de B/.8,014,123 (2021: B/.8,012,355). El valor razonable de los bonos por pagar se calculó sobre la tasa de descuento de flujos de efectivo del 5.75% (2021: 5.75%), el valor razonable de los bonos subordinados se calculó sobre la tasa de descuento de flujos de efectivo del 10%. Las tasas obtenidas en las emisiones de bonos realizadas por el Grupo y que fueron para los bonos colocados en el mercado local, fueron las consideradas como referencia a los efectos de determinar la tasa de descuento aplicada en la determinación del valor razonable, ya que las mismas representan valores observables de mercado y toman en consideración el riesgo de crédito del Grupo. El valor razonable de los bonos por pagar se incluye dentro del Nivel 3 de la jerarquía del valor razonable.

Depósitos en Fideicomiso

Los depósitos en fideicomiso están compuestos por:

	2023	2022
Global Financial Funds Corp.	-	1,183,431
BG Trust, Inc.	<u>39,838</u>	<u>2,211,007</u>
	<u>39,838</u>	<u>3,394,438</u>

10. Capital Social

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

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

Q *CD*

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre 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 esta. 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.

a) 

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre 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>
30 de septiembre 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	50,000	50,000	3,235,000	3,285,000
Aporte	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</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 30 de septiembre 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	<u>1,802,580</u>	<u>18,026</u>	<u>257,974</u>	<u>276,000</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	1,803,100	18,031	309,969	328,000
Aporte	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo al 30 de septiembre 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 Interinos

30 de septiembre 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	6,265,075	7,053,616
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><u>3,47</u></u>	<u><u>3,91</u></u>

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

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><u>223,459</u></u>

a) 

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

11. Activos por Derecho de Uso (Continuación)

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

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

12. Ingresos por Alquileres

El Grupo obtiene sus ingresos principalmente a través de contratos de arrendamientos operativos de sus propiedades de inversión. Los contratos vigentes han sido pactados por períodos que oscilan entre cinco (5) y diez (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>11,457,898</u>	<u>11,240,511</u>

Q) 

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

13. Costos Financieros

Los costos financieros se detallan a continuación:

	2023	2022
Gasto de intereses sobre bonos	3,424,851	2,439,446
Gastos de intereses sobre arrendamientos (Nota 11)	-	-
Amortización de costos diferidos por emisión de deuda	127,026	127,025
Servicios bancarios	<u>22,358</u>	<u>3,346</u>
	<u>3,574,235</u>	<u>2,569,817</u>

14. Impuesto sobre la Renta

El 16 de marzo de 2021, mediante la Resolución No. SMV-111-2021, 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 2021, mediante la Resolución No. 201-0731, la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas ordenó la inscripción de Los Castillos Real Estate, Inc., como Sociedad de Inversión Inmobiliaria de acuerdo a lo establecido en el párrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal.

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

14. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

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

- a) Durante los primeros dos (2) años de registro, la sociedad de inversión inmobiliaria podrá no realizar distribuciones o distribuir un porcentaje inferior al mínimo indicado. Una vez cumplido el plazo estipulado de dos (2) años, de no efectuarse las distribuciones mínimas, la sociedad de inversión inmobiliaria que se acoja al régimen fiscal perderá permanentemente el incentivo fiscal otorgado.
- b) Durante cualquier período fiscal en que, a juicio del administrador o ente competente de la sociedad de inversión inmobiliaria, por situaciones extraordinarias macroeconómicas o del desempeño o perspectiva del negocio, se considere conveniente no distribuir el mínimo indicado. Si 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>493,830</u>	<u>570,443</u>
	<u>493,830</u>	<u>570,443</u>

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos

30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

14. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

El movimiento del impuesto diferido pasivo se presenta a continuación:

	2023	2022
Saldo al inicio del año	3,200,759	2,479,132
Impuesto de dividendos pagado	(649,219)	
Impuesto de dividendos diferido	<u>493,830</u>	<u>721,627</u>
Saldo al final de año	<u>3,045,370</u>	<u>3,200,759</u>

15. Contingencias y Compromisos

El Grupo mantiene una carta de crédito “stand by” irrevocable emitida por Banco General, S.A. hasta por la suma de B/.2,000,000, de fecha 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 Superintendencia del Mercado de Valores a través de la resolución No. SMV-27-2023 del 23 de enero de 2023.

16. Evento Subsecuente

A través de prospecto informativo publicado en la Bolsa Latinoamericana de Valores el 23 de enero de 2023 se informa que la Junta Directiva del Grupo autorizó la emisión pública de bonos corporativos en varias series, identificadas como series A, B y subsiguientes, aprobada por la Superintendencia del Mercado de Valores a través de la Resolución No. SMV-27-2023 de 23 de enero de 2023.

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

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

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
Consolidación del Estado de Situación Financiera
30 de septiembre de 2023

12. Información Financiera Consolidada

La consolidación del balance general se detalla a continuación:

	Ajustes y Eliminaciones		Total	Los Castillos, Real State	Corporación Los Castillos, S. A.	Los Pueblos Properties, S. A.	Los Andes Properties, S. A.	Inversiones Europanamericana, S. A.	Chiriquí Properties, S. A.	Veraguas Properties, S. A.	France Field Properties, S. A.	Zona Libre Properties, S. A.	Doce de Octubre Properties, S. A.	Villa Lucre Properties, S. A.	San Antonio Properties, S. A.																		
Consolidado																																	
Activos																																	
Activos no circulantes																																	
Propiedades de inversión	B/.	251,278,481	B/.	-	B/.	251,278,481	B/.	-	B/.	21,339,400	B/.	-	B/.	5,823,672	B/.	10,518,748	B/.	9,196,925	B/.	5,637,202	B/.	1,978,974	B/.	2,439,523	B/.	5,506,182	B/.	8,281,418	B/.	18,898,099			
Activos por derecho de uso		1,753,368				1,753,368										1,314,970								177,127									
Inversiones en subsidiarias		-		(3,325,000)		3,325,000		3,325,000		-						-																	
Cuentas por cobrar - subsidiarias		-		(52,299,397)		52,299,397		52,275,385		1		24,012				-																	
Proyectos en Proceso		502,809		-		502,809		-		-		-		-		-																	
Otros activos		38,941		-		38,941		-		-		-		-		10,705							16,224		12,012								
Activos circulantes																																	
Efectivo		2,269,766		-		2,269,766		2,265,531		-		-		-		-																	
Depósito a Plazo Fijo		-		-		-		-		-		-		-		-																	
Depósitos en fideicomiso		39,838		-		39,838		39,838		-		-		-		-																	
Cuentas por cobrar - otras		82,614		-		82,614		-		18,187		64,427		-		-																	
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas		1,035		-		1,035		-		-		-		-		-																	
Gastos e impuestos pagados por anticipado		1,071,360		(521,415)		1,592,775		526,024		21,466		28,151		11,885		70,666		5,437		1,740		6,484		229,934		8,915		9,218		24,611			
		3,464,612		(521,415)		3,986,027		2,831,392		39,653		92,578		11,885		70,666		5,437		1,740		6,484		229,934		8,915		9,218		24,611			
Total de activos	B/.	257,038,212	B/.	(56,145,812)	B/.	313,184,023	B/.	58,431,777	B/.	21,379,054	B/.	116,590	B/.	5,835,557	B/.	11,915,088	B/.	9,202,361	B/.	5,638,941	B/.	2,262,954	B/.	2,858,595	B/.	5,515,098	B/.	8,290,636	B/.	18,922,709			
Patrimonio de los Accionistas y Pasivos																																	
Patrimonio																																	
Capital social	B/.	3,613,000	B/.	(3,325,000)	B/.	6,938,000	B/.	3,613,000	B/.	2,500,000	B/.	10,000	B/.	10,000	B/.	500,000	B/.	65,000	B/.	10,000	B/.	10,000											
Utilidades no distribuidas		195,720,328		-		195,720,328		1,036,350		21,118,124		121,627		6,967,761		11,204,977		9,562,186		5,956,488		1,829,287		2,089,502		4,954,520		6,684,219		18,063,741			
Impuesto complementario		(947,830)		-		(947,830)		-		(65,259)		(15,037)		(65,740)		(47,399)		(67,697)		(28,481)		(18,211)		(22,458)		(45,494)		(36,953)		(45,363)			
Total de patrimonio de los accionistas	B/.	198,385,498	B/.	(3,325,000)	B/.	201,710,498	B/.	4,649,350	B/.	23,552,865	B/.	116,590	B/.	6,912,021	B/.	11,657,579	B/.	9,559,489	B/.	5,938,007	B/.	1,821,077	B/.	2,077,043	B/.	4,919,026	B/.	6,657,266	B/.	18,028,378			
Pasivos																																	
Pasivos largo plazo																																	
Bonos por pagar a largo plazo, excluyendo porción circulante		50,281,472		(352,048)		50,633,520		50,633,520		-		-		-		-																	
Obligación por arrendamiento		2,122,526		-		2,122,526		-		-		-		-		-																	
Cuentas por pagar - compañías relacionadas		12,957		-		12,957		-		374		-		374		374		374		374		374		374		374		374		374		374	
Cuentas por pagar - subsidiarias		1		(52,299,397)		52,299,398		24,013		(2,408,532)		-		(1,259,008)		(1,452,437)		(553,347)		(418,082)		(14,138)		467,588		452,271		1,490,724		714,932			
Impuesto sobre dividendos diferido		3,045,370		-		3,045,370		-		203,445		-		180,622		131,933		193,928		97,327		57,656		44,029		141,485		140,236		176,583			
Total de pasivos largo plazo	B/.	55,462,326	B/.	(52,651,445)	B/.	108,113,771	B/.	50,657,533	B/.	(2,204,712)	B/.	-	B/.	(1,078,012)	B/.	194,098	B/.	-359,045	B/.	(320,381)	B/.	406,437	B/.	757,746	B/.	594,131	B/.	1,631,334	B/.	891,890			
Pasivos circulantes																																	
Préstamos bancarios por pagar		-		-		-		-		-		-		-		-																	
Porción circulante de bonos por pagar		2,897,193		(169,367)		3,066,560		3,066,560		-		-		-		-																	
Intereses sobre bonos por pagar		-		-		-		-		-		-		-		-																	
Porción circulante de obligación por arrendamiento		116,580		-		116,580		-		-		-		-		60,862		-		-		33,206		22,513		-		-		-			
Cuentas por pagar - otras		77,286		-		77,286		58,334		738		549		738		738		549		549		738		738		738		738		738		738	
Adelantos recibidos de clientes		47,087		-		47,087		-		27,087		-		-		-		20,000		-		-		-		-		-		-			
Cuentas e impuestos acumulados por pagar		52,242		-		52,242		-		3,076		-		1,000		1,812		1,178		767		1,497		555		1,203		1,297		1,703			
Total de pasivos circulantes	B/.	3,190,387	B/.	(169,367)	B/.	3,359,754	B/.	3,124,894	B/.	30,901	B/.	-	B/.	1,549	B/.	63,412	B/.	1,917	B/.	21,316	B/.	35,441	B/.	23,806	B/.	1,941	B/.	2,036	B/.	2,442			
Total de pasivos	B/.	58,652,713	B/.	(52,820,812)	B/.	111,473,525	B/.	53,782,427	B/.	(2,173,811)	B/.	-	B/.	(1,076,464)	B/.	257,510	B/.	-357,128	B/.	(299,065)	B/.	441,877	B/.	781,552	B/.	596,072	B/.	1,633,370	B/.	894,331			
Total de patrimonio de los accionistas y pasivos	B/.	257,038,212	B/.	(56,145,812)	B/.	313,184,023	B/.	58,431,777	B/.	21,379,054	B/.	116,590	B/.	5,835,557	B/.	11,915,088	B/.	9,202,361	B/.	5,638,941	B/.	2,262,954	B/.	2,858,595	B/.	5,515,098	B/.	8,290,636	B/.	18,922,709			

Handwritten signature/initials

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
Consolidación del Estado de Situación Financiera
30 de septiembre de 2023

12. Información Financiera Consolidada

La consolidación del balance general se detalla a continuación:

	Juan Díaz Properties, S. A.	Altos de Panamá Properties, S. A.	West Mall Properties, S. A.	Herrera Properties, S. A.	Chilibre Properties, S. A.	Mañanitas Properties, S. A.	Vista Alegre Properties, S. A.	Chorrera Properties, S. A.	La Doña Properties, S. A.	Boulevard Santiago Property, S. A.	Coronado Property, S. A.	Brisas Property, S. A.	Villa Zaita Property, S. A.	Aguadulce Property, S. A.	Penonome Property, S. A.	Sabanitas Property, S. A.
Activos																
Activos no circulantes																
Propiedades de inversión	B/. 13,644,532	B/. 10,637,663	B/. 11,763,512	B/. 5,227,770	B/. 28,368,719	B/. 7,659,331	B/. 246,683	B/. 11,012,086	B/. 8,657,524	B/. 9,028,006	B/. 8,859,085	B/. 10,168,077	B/. 9,213,523	B/. 5,619,087	B/. 8,470,943	B/. 8,022,642
Activos por derecho de uso	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones en subsidiarias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - subsidiarias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Proyectos en Proceso	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros activos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos circulantes																
Efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósito a Plazo Fijo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósitos en fideicomiso	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - otras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,035	-	-	-	-	-
Gastos e impuestos pagados por anticipado	39,566	30,366	46,240	13,294	105,117	36,034	1,781	24,073	23,101	24,082	46,395	43,299	68,225	35,130	45,776	64,422
	<u>39,566</u>	<u>30,366</u>	<u>46,240</u>	<u>13,294</u>	<u>105,117</u>	<u>36,034</u>	<u>1,781</u>	<u>24,073</u>	<u>23,101</u>	<u>24,082</u>	<u>47,430</u>	<u>43,299</u>	<u>68,225</u>	<u>35,130</u>	<u>45,776</u>	<u>64,422</u>
Total de activos	B/. 13,684,098	B/. 10,668,029	B/. 11,809,752	B/. 5,241,064	B/. 28,473,836	B/. 7,695,365	B/. 248,465	B/. 11,036,160	B/. 8,680,625	B/. 9,052,088	B/. 8,906,515	B/. 10,211,376	B/. 9,281,749	B/. 5,654,217	B/. 8,516,719	B/. 8,087,064
Patrimonio de los Accionistas y Pasivos																
Patrimonio																
Capital social	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000	B/. 10,000
Utilidades no distribuidas	12,300,592	9,584,438	9,848,585	4,489,229	21,782,813	5,455,673	96,304	8,274,321	6,504,789	5,075,775	5,202,756	6,100,105	3,050,551	2,774,699	4,109,975	1,644,799
Impuesto complementario	(67,344)	(56,114)	(37,005)	(40,473)	(107,182)	(32,367)	(788)	(43,702)	(36,002)	(11,729)	(21,063)	(17,102)	(3,536)	(6,572)	(7,406)	(1,354)
Total de patrimonio de los accionistas	12,243,248	9,538,325	9,821,579	4,458,756	21,685,632	5,433,306	105,516	8,240,619	6,478,787	5,074,046	5,191,693	6,093,003	3,057,015	2,778,127	4,112,569	1,653,445
Pasivos																
Pasivos largo plazo																
Bonos por pagar a largo plazo, excluyendo porción circulante	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Obligación por arrendamiento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	374	374	374	374	374	374	373	374	848	374	848	758	848	848	848	848
Cuentas por pagar - subsidiarias	1,243,678	957,809	1,861,122	659,901	6,445,719	2,159,451	142,028	2,638,315	2,069,641	3,921,585	3,611,669	4,037,340	6,196,776	2,835,101	4,364,438	6,401,854
Impuesto sobre dividendos diferido	193,884	169,073	124,231	120,103	329,440	100,286	-	153,913	128,736	53,603	99,433	77,638	24,476	38,231	36,660	28,418
	<u>1,437,936</u>	<u>1,127,256</u>	<u>1,985,727</u>	<u>780,378</u>	<u>6,775,533</u>	<u>2,260,112</u>	<u>142,401</u>	<u>2,792,603</u>	<u>2,199,226</u>	<u>3,975,563</u>	<u>3,711,951</u>	<u>4,115,736</u>	<u>6,222,100</u>	<u>2,874,180</u>	<u>4,401,947</u>	<u>6,431,120</u>
Pasivos circulantes																
Préstamos bancarios por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Porción circulante de bonos por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intereses sobre bonos por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Porción circulante de obligación por arrendamiento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar - otras	738	738	738	738	549	549	547	549	549	549	549	549	549	549	549	549
Adelantos recibidos de clientes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas e impuestos acumulados por pagar	2,176	1,710	1,707	1,192	12,122	1,399	-	2,389	2,064	1,931	2,323	2,088	2,085	1,360	1,654	1,951
Total de pasivos circulantes	2,914	2,449	2,445	1,931	12,671	1,948	547	2,938	2,613	2,480	2,872	2,637	2,634	1,909	2,203	2,500
Total de pasivos	1,440,850	1,129,705	1,988,172	782,309	6,788,204	2,262,059	142,949	2,795,541	2,201,838	3,978,042	3,714,822	4,118,373	6,224,734	2,876,090	4,404,150	6,433,620
Total de patrimonio de los accionistas y pasivos	B/. 13,684,098	B/. 10,668,029	B/. 11,809,752	B/. 5,241,064	B/. 28,473,836	B/. 7,695,365	B/. 248,465	B/. 11,036,160	B/. 8,680,625	B/. 9,052,088	B/. 8,906,515	B/. 10,211,376	B/. 9,281,749	B/. 5,654,217	B/. 8,516,719	B/. 8,087,064

Handwritten signature/initials

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
Consolidación del Estado de Resultados Integral
Por el período de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023

12. Información Financiera Consolidada (Continuación)

La consolidación del estado de resultados se detalla a continuación:

IPDpsaeID	Ajustes y Eliminaciones		Total		Los Castillos Real State Inc.	Corporación Los Castillos, S. A.	Los Pueblos Properties, S. A.	Los Andes Properties S. A.	Inversiones Europeanamericana, S. A.	Chiriquí Properties, S. A.	Veraguas Properties, S. A.	France Field Properties, S. A.	Zona Libre Properties, S. A.	Doce de Octubre Properties, S. A.	Villa Lucre Properties, S. A.	San Antonio Properties, S. A.
	Consolidado															
Ingresos																
Alquileres	B/. 11,457,898	B/. -	B/. 11,457,898	B/. -	B/. 655,150	B/. -	B/. 268,200	B/. 475,000	B/. 314,100	B/. 208,373	B/. 195,500	B/. 92,750	B/. 315,600	B/. 339,300	B/. 449,100	
Gastos Generales y Administrativos																
Gastos de alquiler	182,595	-	182,595	-	-	-	-	102,386	-	-	38,862	26,346	-	-	-	-
Amortización de activos por derecho de uso	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Honorarios profesionales	344,515	-	344,515	268	12,743	-	12,026	12,380	12,380	12,026	12,380	13,880	12,380	12,380	12,380	12,380
Seguros	187,839	-	187,839	-	9,146	-	3,266	38,850	3,055	2,134	4,825	6,216	2,084	3,505	30,085	
Impuestos	382,303	-	382,303	-	41,088	-	5,551	300	8,196	184	6,606	8,359	20,314	17,699	2,497	
Amortización	-	(127,026)	127,026	-	1,357	-	358	657	472	243	209	257	596	706	776	
Otros gastos	35,236	-	35,236	31	388	-	121	13,222	175	121	6,924	5,434	175	175	175	
Total de gastos generales y administrativos	1,132,488	(127,026)	1,259,514	298	64,722	-	21,322	167,796	24,278	14,709	69,807	60,493	35,549	34,465	45,914	
Utilidad (pérdida) en operaciones	10,325,410	127,026	10,198,384	(298)	590,428	-	246,878	307,204	289,822	193,664	125,693	32,257	280,051	304,835	403,186	
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Ingresos	7,730	(6,492,187)	6,499,916	6,499,916	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costos financieros arrendamientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costos financieros, neto	3,574,235	127,026	3,447,210	253	10,808	-	2,848	5,233	3,754	1,943	1,667	2,042	4,747	5,631	6,183	
Utilidad antes de impuestos	6,758,904	(6,492,187)	13,251,091	6,499,365	579,620	-	244,030	301,971	286,068	191,721	124,026	30,214	275,303	299,204	397,004	
Impuesto de dividendos diferido	(493,830)	-	(493,830)	(649,219)	(4,447)	-	2,337	(360)	2,382	777	527	4,886	844	918	1,950	
Impuesto sobre la renta causado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total impuestos	(493,830)	-	(493,830)	(649,219)	(4,447)	-	2,337	(360)	2,382	777	527	4,886	844	918	1,950	
Utilidad (pérdida) neta	B/. 6,265,074	B/. (6,492,187)	B/. 12,757,261	B/. 5,850,146	B/. 575,173	B/. -	B/. 246,367	B/. 301,611	B/. 288,450	B/. 192,498	B/. 124,553	B/. 35,100	B/. 276,147	B/. 300,122	B/. 398,953	

a) CTd

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

12. Información Financiera Consolidada (Continuación)

La consolidación del estado de resultados se detalla a continuación

IPDpsceID	Juan Díaz Properties, S. A.	Altos de Panamá Properties, S. A.	West Mall Properties, S. A.	Herrera Properties, S. A.	Chilibre Properties, S. A.	Mañanitas Properties, S. A.	Vista Alegre Properties, S. A.	Chorrera Properties, S. A.	La Doña Properties, S. A.	Boulevard Santiago Property, S. A.	Coronado Property, S. A.	Brisas Property, S. A.	Villa Zaita Property, S. A.	Aguadulce Property, S. A.	Penonome Property, S. A.	Sabanitas Property, S. A.
Ingresos																
Alquileres	B/. 564,900	B/. 446,400	B/. 450,000	B/. 317,700	B/. 1,309,900	B/. 370,800	B/. 21,600	B/. 621,300	B/. 534,600	B/. 507,600	B/. 600,400	B/. 548,100	B/. 547,200	B/. 360,900	B/. 436,500	B/. 506,925
Gastos Generales y Administrativos																
Gastos de alquiler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortización de activos por derecho de uso	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Honorarios profesionales	13,920	14,833	13,437	13,087	14,042	12,733	14,329	13,294	13,294	13,294	13,294	13,294	13,294	13,294	13,294	13,294
Seguros	3,331	3,788	14,523	2,210	16,491	3,642	568	5,443	3,305	4,541	3,985	5,551	5,390	3,239	4,228	4,436
Impuestos	34,560	25,080	27,619	22,934	59,161	26,146	454	10,240	19,089	4,115	8,538	7,849	5,840	1,371	1,768	10,364
Amortización	6,557	4,960	5,350	4,306	19,540	4,994	349	10,618	8,806	11,243	9,460	8,545	9,051	4,805	6,091	6,719
Otros gastos	646	533	533	560	479	479	214	214	214	214	214	214	214	214	214	214
Total de gastos generales y administrativos	59,014	49,194	61,462	43,096	109,712	47,994	15,915	39,810	44,708	33,406	35,490	35,453	33,789	22,924	25,595	35,027
Utilidad (pérdida) en operaciones	505,886	397,206	388,538	274,604	1,200,188	322,806	5,685	581,490	489,892	474,194	564,910	512,647	513,411	337,976	410,905	471,898
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Ingresos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costos financieros arrendamientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costos financieros, neto	93,551	69,878	123,519	51,113	447,903	138,811	9,939	197,095	156,296	273,892	260,370	277,532	411,000	193,252	288,261	408,923
Utilidad antes de impuestos	412,334	327,327	265,019	223,491	752,284	183,995	(4,253)	384,395	333,596	200,301	304,539	235,115	102,411	144,724	122,644	62,976
Impuesto de dividendos diferido	3,321	3,229	6,512	2,212	18,939	7,310	-	5,401	5,445	9,619	8,677	12,114	18,425	9,214	15,571	19,587
Impuesto sobre la renta causado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total impuestos	3,321	3,229	6,512	2,212	18,939	7,310	-	5,401	5,445	9,619	8,677	12,114	18,425	9,214	15,571	19,587
Utilidad (pérdida) neta	B/. 415,656	B/. 330,556	B/. 271,531	B/. 225,703	B/. 771,224	B/. 191,305	B/. (4,253)	B/. 389,796	B/. 339,041	B/. 209,921	B/. 313,216	B/. 247,229	B/. 120,837	B/. 153,938	B/. 138,215	B/. 82,562

Q *CD*

Los Castillos Real Estate, Inc. y Subsidiarias
Consolidación del Estado de Cambio en el Patrimonio
Por el período de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023

12. Información Financiera Consolidada (Continuación)

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

	Consolidado	Ajustes y Eliminaciones	Total	Los Castillos Real Estate, Inc.	Corporación Los Castillos, S. A.	Los Pueblos Properties, S. A.	Los Andes Properties, S. A.	Inversiones Europeanamericana, S. A.	Chiriquí Properties S. A.	Veraguas Properties S. A.	France Field Properties S. A.	Zona Libre Properties S. A.	Doce de Octubre Properties S. A.	Villa Lucre Properties S. A.	San Antonio Properties S. A.
Capital en acciones, al inicio y al final del año	B/. 378,000	B/. -	B/. 378,000	B/. 378,000	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -
Capital adicional pagado, al inicio y al final del año	3,235,000	(3,325,000)	6,560,000	3,235,000	2,500,000	10,000	10,000	500,000	65,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Capital social al 30 de septiembre de 2023	3,613,000	(3,325,000)	6,938,000	3,613,000	2,500,000	10,000	10,000	500,000	65,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades no distribuidas al 31 de diciembre de 2022	195,298,221	-	195,298,221	1,029,172	20,972,492	121,627	6,954,846	11,064,865	9,557,782	5,938,781	1,812,330	2,106,824	4,911,622	6,654,896	18,003,476
Adopción de NIIF 16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendo Pagado	(5,842,968)	6,492,187	(12,335,155)	(5,842,968)	(429,541)	-	(233,453)	(161,499)	(284,046)	(174,791)	(107,595)	(52,423)	(233,249)	(270,798)	(338,689)
Utilidad neta del periodo	6,265,074	(6,492,187)	12,757,261	5,850,146	575,173	-	246,367	301,611	288,450	192,498	124,553	35,100	276,147	300,122	398,953
Utilidades no distribuidas al 30 de septiembre de 2023	195,720,328	-	195,720,328	1,036,350	21,118,124	121,627	6,967,761	11,204,977	9,562,186	5,956,488	1,829,287	2,089,502	4,954,520	6,684,219	18,063,741
Impuesto complementario al 31 de diciembre de 2022	(947,830)	-	(947,830)	-	(65,259)	(15,037)	(65,740)	(47,399)	(67,697)	(28,481)	(18,211)	(22,458)	(45,494)	(36,953)	(45,363)
Pagos efectuados en el 2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuesto complementario al 30 de septiembre de 2023	(947,830)	-	(947,830)	-	(65,259)	(15,037)	(65,740)	(47,399)	(67,697)	(28,481)	(18,211)	(22,458)	(45,494)	(36,953)	(45,363)
Total de patrimonio	B/. 198,385,498	B/. (3,325,000)	B/. 201,710,498	B/. 4,649,350	B/. 23,552,865	B/. 116,590	B/. 6,912,021	B/. 11,657,579	B/. 9,559,489	B/. 5,938,007	B/. 1,821,077	B/. 2,077,043	B/. 4,919,026	B/. 6,657,266	B/. 18,028,378

A) CD

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

12. Información Financiera Consolidada (Continuación)

La consolidación del estado de cambios en el patrimonio de los accioni

	Juan Díaz Properties, S. A.	Altos de Panamá, S. A.	West Mall Properties, S. A.	Herrera Properties, S. A.	Chilibre Properties, S.A. S. A.	Mañanitas Properties, S.A. S. A.	Vista Alegre Properties, S.A. S. A.	Chorrera Properties, S.A. S. A.	La Doña Properties, S.A. S. A.	Boulevard Santiago Property, S. A.	Coronado Property, S. A.	Brisas Property, S. A.	Villa Zaita Property, S. A.	Aguadulce Property, S. A.	Penonome Property, S. A.	Sabanitas Property, S. A.
Capital en acciones, al inicio y al final del año	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -
Capital adicional pagado, al inicio y al final del año	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Capital social al 30 de septiembre de 2023	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades no distribuidas al 31 de diciembre de 2022	12,237,084	9,562,565	9,830,673	4,475,409	21,718,423	5,466,178	100,558	8,244,654	6,478,162	5,068,890	5,203,644	6,119,940	3,113,968	2,780,780	4,146,000	1,758,102
Adopción de NIIF 16																
Dividendo Pagado	(352,148)	(308,683)	(253,620)	(211,883)	(706,833)	(201,810)	-	(360,128)	(312,415)	(203,036)	(314,105)	(267,064)	(184,254)	(160,019)	(174,240)	(195,866)
Utilidad neta del periodo	415,656	330,556	271,531	225,703	771,224	191,305	(4,253)	389,796	339,041	209,921	313,216	247,229	120,837	153,938	138,215	82,562
Utilidades no distribuidas al 30 de septiembre de 2023	12,300,592	9,584,438	9,848,585	4,489,229	21,782,813	5,455,673	96,304	8,274,321	6,504,789	5,075,775	5,202,756	6,100,105	3,050,551	2,774,699	4,109,975	1,644,799
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuesto complementario al 31 de diciembre de 2022	(67,344)	(56,114)	(37,005)	(40,473)	(107,182)	(32,367)	(788)	(43,702)	(36,002)	(11,729)	(21,063)	(17,102)	(3,536)	(6,572)	(7,406)	(1,354)
Pagos efectuados en el 2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuesto complementario al 30 de septiembre de 2023	(67,344)	(56,114)	(37,005)	(40,473)	(107,182)	(32,367)	(788)	(43,702)	(36,002)	(11,729)	(21,063)	(17,102)	(3,536)	(6,572)	(7,406)	(1,354)
Total de patrimonio	B/ 12,243,248	B/ 9,538,325	B/ 9,821,579	B/ 4,458,756	B/ 21,685,632	B/ 5,433,306	B/ 105,516	B/ 8,240,619	B/ 6,478,787	B/ 5,074,046	B/ 5,191,693	B/ 6,093,003	B/ 3,057,015	B/ 2,778,127	B/ 4,112,569	B/ 1,653,445

(Handwritten initials)