

Formulario IN-A

1

REPUBLICA DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

ACUERDO 18-00
(de 11 de octubre del 2000)
ANEXO No. 1

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

FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACION
ANUAL

Año terminado al 31 de diciembre de 2018

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No. 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DEL 2000.

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

VALORES QUE HA REGISTRADO: Bonos Corporativos (Resolución No. CNV-353-08 de 7 de noviembre de 2008, modificada por la Resolución No. CNV-109-09 de 21 de abril de 2009 y Resolución No. SMV 222-16 del 12 de abril de 2016, Resolución No. CNV-429-11 de 13 de diciembre 2011 y Resolución No. SMV-585-14 de 25 de noviembre 2014, modificada por la Resolución No. SMV No.223-16 del 12 de abril de 2016 y Resolución SMV No 619-17 del 8 de noviembre de 2017).

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

DIRECCION DEL EMISOR: Ave. Miguel Brostella y Calle 5ta, Boulevard El Dorado, Edificio DOIT CENTER, Planta Sótano.

DIRECCION DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: ecohens@doitcenter.com.pa o icohen@doitcenter.com.pa

Y
R

I PARTE

De conformidad con el Artículo 4 del Acuerdo No.18-00 de 11 de octubre del 2000, haga una descripción detallada de las actividades del emisor, sus subsidiarias y de cualquier ente que le hubiese precedido, en lo que le fuera aplicable (Ref. Artículo 19 del Acuerdo No. 6-00 de 19 de mayo del 2000).

I. INFORMACION DE LA COMPAÑIA

A. Historia y Desarrollo de la Solicitante

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

Al 31 de diciembre de 2018, la sociedad poseía el cien por ciento (100%) de las acciones de las siguientes sociedades:

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

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

Y A

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

- Centro Comercial Do It Center, Boulevard El Dorado.
- Centro Comercial Los Andes, Carretera Boyd Roosevelt.
- Bodega en Área Comercial de France Field, Zona Libre de Colón.
- Bodega en Área Comercial de France Field, Zona Libre de Colón.
- Oficina y Bodega en Área Comercial de France Field, Zona Libre de Colón.
- Centro Comercial Plaza El Terronal, David, Chiriquí.
- Centro Comercial Plaza Banconal, Santiago, Veraguas.
- Centro Comercial Plaza de la Hispanidad, Ave. 12 de octubre.
- Centro Comercial Villa Lucre, Ave. Rafael Alemán.
- Centro Comercial Los Pueblos Albrook, Ancón.
- Centro Comercial Los Pueblos Juan Diaz, Ave. Domingo Díaz.
- Centro Comercial Centennial Mall, Altos de Panamá, vía Centenario.
- Bodega o Centro de Distribución, Chilibre, Carretera Boyd Roosevelt.
- Local Comercial en ave. Carmelo Spadafora, Chitré, Herrera.
- Centro Comercial Westland Mall Los Pueblos, Vista Alegre, Arraiján.
- Plaza Las Américas, Tocumen, vía Panamericana.
- Centro Comercial La Nueva Doña, Tocumen, vía Panamericana.
- Centro Comercial Boulevard Costa Verde, Chorrera.
- Centro Comercial Boulevard Santiago, Santiago, Veraguas.
- Centro Comercial Signature Plaza, Brisas del Golf.
- Centro Comercial On D Go Aguadulce, Aguadulce, Coclé.
- Centro Comercial Villa Zaita Mall, Carretera Boyd Roosevelt.
- Centro Comercial Terrazas de Coronado, Las Lajas, Chame.
- Centro Comercial Boulevard Penonomé, Penonomé, Coclé.
- Centro Comercial Terrazas de Sabanitas, Sabanitas, Colón (por adquirir).

B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

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

Los fines generales del Emisor incluyen:

- hacer, desarrollar o llevar a cabo en general cualquier otro negocio, operación o transacción lícita de cualquier naturaleza no vedado a las sociedades anónimas;
- establecer, gestionar o llevar a cabo en general el negocio de inversiones en todas sus ramas, organizar, llevar a cabo y emprender cualquier negocio, transacción u operación que comúnmente se lleve a cabo por financistas capitalistas;
- establecer, gestionar, llevar a cabo y emprender el negocio de bienes raíces, compra y venta de tierras, arrendamientos, etc. entre otros fines.

El capital social autorizado de la sociedad es de Diez Mil Dólares Americanos (US\$10,000), dividido en mil (1,000) acciones comunes, nominativas, con un valor nominal de Diez Dólares Americanos (US\$10.00) cada una. El mismo podrá ser aumentado, más acciones podrán ser emitidas y podrá ser variado el valor nominal y los derechos relativos a dichas acciones. Cada acción tiene derecho a un (1) voto. En caso de emitirse nuevas acciones los accionistas tienen

97 2

derecho preferente de suscribir las acciones que posean al momento de hacerse la emisión. Siempre que un accionista desee traspasar o vender todas o parte de las acciones que posea, deberá primero ofrecérselas a los otros accionistas y seguidamente a la sociedad, por razón del derecho preferente.

El domicilio legal de la sociedad es la Ciudad de Panamá, República de Panamá, pero puede tener negocios y establecer sucursales o agencias en cualquier lugar, dentro o fuera de la República de Panamá. Su duración es perpetua; sin embargo, se podrá resolver su disolución en cualquier tiempo de acuerdo a lo que dispone la Ley.

La Junta General de Accionistas ejerce el poder supremo de la sociedad y se reúne cada vez que es convocada por el Presidente y el Secretario o por cualquiera de los otros Directores o Dignatarios a quienes la Junta Directiva autorice para hacer la convocatoria. Las reuniones podrán ser celebradas en cualquier parte del mundo, dentro o fuera de la República de Panamá.

La Junta Directiva tiene a su cargo la administración de los negocios de la sociedad y puede celebrar en nombre de la misma toda clase de actos y contratos. Esta podrá otorgar Poderes Especiales y/o Generales para que se ejerzan en nombre de la sociedad y nombrar apoderados para que la representen en cualquier acto, contrato, gestión, negocio o transacción. En todas las reuniones deben estar presentes, por lo menos, la mitad más uno de la totalidad de los Directores, ya sea personalmente o por medio de apoderado, para constituir quórum reglamentario. Las decisiones son tomadas por voto afirmativo de la mitad más uno de los Directores que constituyen el quórum establecido en el Pacto Social.

La Junta Directiva estará formada por no menos de tres (3) Directores; no es necesario que sean accionistas. Los Dignatarios de la sociedad son un Presidente, un Secretario y un Tesorero. El Presidente ejerce la Representación Legal de la sociedad, pudiendo representarlo, en caso de ausencia, el Secretario o cualquier otro director escogido por la Junta Directiva para tal efecto. No obstante, queda claramente establecido que una vez que la sociedad otorgue uno o más Poderes Generales de Representación Legal y Administración, entonces, él o los apoderados sustituyen, subrogan y reemplazan inmediatamente la representación legal del Presidente y de cualquier otro Director.

Las limitaciones establecidas en el Pacto Social podrán ser modificadas o alteradas por el voto afirmativo de las dos terceras partes (2/3) de las acciones emitidas, pagadas y en circulación en una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas convocada para tal efecto.

C. Descripción del Negocio

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


Y R

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

Sociedad	Inmueble / Ubicación	Alquiler			
		Mts2	Mensual (31/12/2018)	Alquiler x Mts2	% de Ingresos
Corporación Los Castillos S.A.	Centro Comercial Do it center, Boulevard El Dorado	6,179	\$64,100	\$10.37	5.6%
Los Andes Properties, S.A.	Centro Comercial Los Andes, Los Andes No. 2	2,741	\$28,200	\$10.29	2.5%
Inversiones Europanamericanas, S.A.	France Field, Zona Libre de Colón	24,756	\$67,100	\$2.71	5.9%
Chiriqui Properties, S.A.	Centro Comercial Plaza El Terronal, David, Chiriquí	3,314	\$32,900	\$9.93	2.9%
Veraguas Properties, S.A.	Centro Comercial Plaza Banconal, Santiago, Veraguas	1,963	\$21,000	\$10.70	1.8%
France Field Properties, S.A.	France Field, Zona Libre de Colón	3,929	\$19,500	\$4.96	1.7%
Zona Libre Properties, S.A.	France Field, Zona Libre de Colón	5,547	\$20,500	\$3.70	1.8%
Doce de Octubre Properties, S.A.	Centro Comercial Plaza de la Hispanidad, Pueblo Nuevo	2,130	\$31,600	\$14.84	2.8%
Villa Lucre Properties, S.A.	Centro Comercial Villa Lucre, Villa Lucre	3,248	\$34,100	\$10.50	3.0%
San Antonio Properties, S.A.	Centro Comercial Los Pueblos Albrook, Ancón	3,445	\$45,300	\$13.15	4.0%
Altos de Panamá Properties, S.A.	Centro Comercial Centennial Mall, Altos de Panamá	3,292	\$44,800	\$13.61	3.9%
Juan Díaz Properties, S.A.	Centro Comercial Los Pueblos Juan Díaz, Juan Díaz	4,710	\$56,250	\$11.94	4.9%
Chilibre Properties, S.A.	Centro de Distribución en San Vicente, Chilibre	25,524	\$32,750	\$5.20	11.6%
Mañanitas Properties, S.A.	C.C. Plaza Las Américas, Tocumen	3,027	\$37,750	\$12.47	3.3%
West Mall Properties, S.A.	Centro Comercial Westland Mall, Vista Alegre, Arraiján	3,000	\$45,800	\$15.27	4.0%
Herrera Properties, S.A.	Centro Comercial Plaza Do it center, Chitré, Herrera	2,626	\$32,250	\$12.28	2.8%
Vista Alegre Properties, S.A.	Centro Comercial Westland Mall, Vista Alegre, Arraiján	50	\$2,275	\$45.50	0.2%
La Doña Properties, S.A.	Centro Comercial La Nueva Doña, 24 de diciembre	3,352	\$54,500	\$16.26	4.8%
Chorrera Properties, S.A.	C.C. Boulevard Costa Verde, Chorrera	3,705	\$62,900	\$16.98	5.5%
Boulevard Santiago Property, S.A.	C.C. Boulevard Santiago, Santiago, Veraguas	3,284	\$52,100	\$15.86	4.6%
Coronado Property, S.A.	Terrazas de Coronado, Chame	3,152	\$59,800	\$18.91	5.2%
Brisas Property, S.A.	Signature Plaza, Brisas del Golf	3,775	\$56,000	\$14.83	4.9%
Villa Zaita Property, S.A.	Villa Zaita Mall, Las Cumbres	3,269	\$56,700	\$17.34	5.0%
Aguadulce Property, S.A.	Centro Comercial On D Go Aguadulce, Aguadulce, Coclé	2,606	\$36,900	\$14.15	3.2%
Penonomé Property, S.A.	C.C. Boulevard Penonomé, Penonomé, Coclé	3,101	\$46,200	\$14.90	4.0%
Total		125,735	\$1,141,275	\$9.08	100.0%

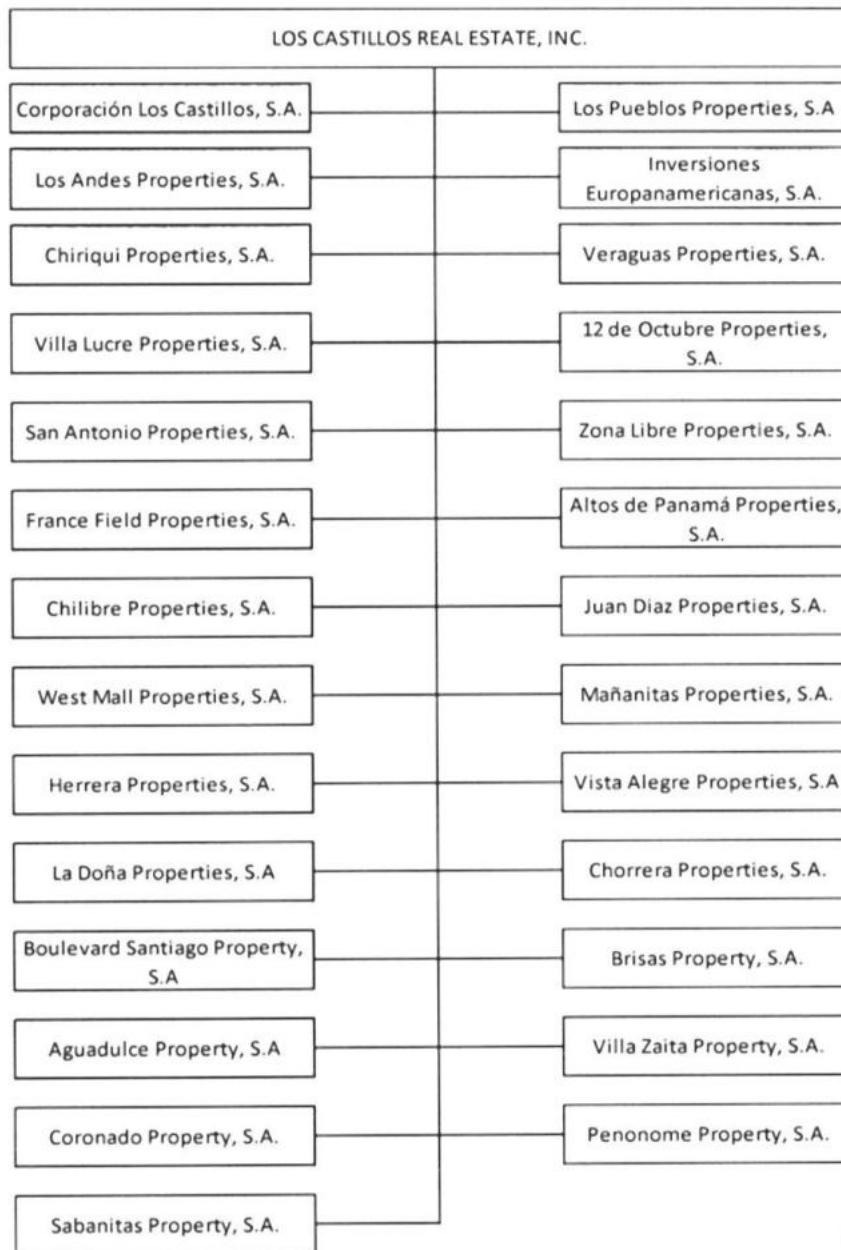
De los aproximadamente 125,735 mts2 disponibles para alquilar en estos momentos, el noventa y ocho por ciento (98%) está contratado con Ace International Hardware Corp. y empresas relacionadas a un precio promedio de \$9.08 mts2, que generó aproximadamente US\$1,141,275 de ingresos mensuales durante 2018. Dichos contratos de alquiler mantienen cláusulas de incremento de entre uno (1%) y tres por ciento (3%) anual.

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

1. Un plazo mínimo de cinco (5) años renovables por periodos de cinco (5) años adicionales o un plazo mínimo de diez (10) años.
2. Cláusulas de aumentos anuales.
3. Los contratos no podrán ser modificados en cuanto a plazos, cánones o penalidades sin la previa autorización del Agente Fiduciario.
4. Cláusulas de no-salida por un periodo pre establecido de al menos tres (3) años a partir de su firma.
5. De cancelarse los contratos antes del plazo estipulado, el arrendatario deberá reemplazar el contrato por otro de igual o mayor valor económico y de no reemplazarlo, pagar una penalidad, de acuerdo a lo siguiente: (i) entre el año 3 y 5 una penalidad equivalente al canon de arrendamiento remanente en el contrato hasta el quinto (5) año, con un mínimo de doce (12) meses de alquileres, o una penalidad equivalente al canon de arrendamiento remanente en todo el contrato, con un mínimo de doce (12) meses de alquileres, y (ii) luego de la renovación durante los años 6 al 10 una penalidad equivalente a los cánones de arrendamiento correspondientes a doce (12) meses de alquileres independientemente de la fecha de la cancelación. Los fondos pagados en concepto de penalidades se depositarían en la Cuenta de Reserva hasta que dicho bien sea arrendado nuevamente con un contrato de igual o mayor valor económico en cuyo caso los fondos serían parcial o totalmente devueltos al Emisor. Esta penalidad no aplicará si el Emisor vende las propiedades arrendadas que conlleve a la cancelación de los contratos antes del plazo estipulado y redima anticipadamente, parcial o totalmente, los Bonos producto de dicha venta.
6. Penalidades por cuotas atrasadas.
7. Que todos los gastos de mantenimiento, administrativos, tasas y otros relacionados con los bienes arrendados sean cubiertos por el arrendatario.
8. Incluir cualesquiera otras cláusulas usuales para este tipo de contratos y que sean requeridas por el Agente Fiduciario y sus Asesores Legales. 

D. Estructura organizativa

El siguiente organigrama muestra la estructura del Emisor al 31 de diciembre de 2018:



Y? R

E. Propiedades de Inversión

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

El movimiento de las propiedades de inversión durante el año terminado el 31 de diciembre de 2018, se detalla a continuación:

	2018	2017
Saldo al inicio del año	B/. 232,473,968	B/. 212,197,668
Adquisiciones	-	16,808,905
Cambio en el valor razonable	<u>7,728,474</u>	<u>3,467,395</u>
Saldo al final del año	<u>B/. 240,202,442</u>	<u>B/. 232,473,968</u>

De acuerdo a la Nota 6 de los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2018, Los Castillos Real Estate, Inc. clasifica los edificios y terrenos como propiedades de inversión según la Norma Internacional de Contabilidad No.40 "Propiedades de Inversión". Como lo permite la norma, Los Castillos Real Estate, Inc. adoptó el método de valor razonable para contabilizar las propiedades de inversión. El valor razonable de estas propiedades se obtiene por medio de evaluadores independientes y el cambio en el valor razonable se reconoce como un ingreso en el estado consolidado de resultado integral.

Al 31 de diciembre de 2018, las propiedades de inversión se encuentran registradas a valor razonable y se incluyen dentro del Nivel 2 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.

El valor de mercado de las propiedades, es determinado por la empresa evaluadora, tomando en cuenta las condiciones actuales del mercado inmobiliario, y de acuerdo a los valores obtenidos en base a enfoques utilizados en el informe de avalúo:

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.

PA

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

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

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

G. Información sobre tendencias

De acuerdo al Informe Económico y Social, emitido en el tercer trimestre de 2018 por la Dirección de Análisis Económico y Social del Ministerio de Economía y Finanzas, el crecimiento de la economía panameña se estimó en 3.6%.

Las actividades económicas que mayor dinamismo fueron: 1) Otra producción de no mercado – Gobierno General, que continuó al alza siguiendo la evolución de las remuneraciones de los funcionarios públicos, netas de inflación, 2) Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones, que continuó su dinamismo producto de la actividad del Canal de Panamá, 3) Pesca, impulsada por las exportaciones de otros productos del mar, aunque las de categorías de mayor peso como el pescado y el camarón mostraron una baja, y 4) Servicios sociales y de salud privada, con un incremento en las actividades de médicos y odontólogos, como también la de los hospitales.

Otras actividades también crecieron, pero a ritmo más moderado: los Servicios de educación, aumentaron producto de las matrículas de los niveles de enseñanza primaria, formación técnica y profesional, así como las de los centros de enseñanza superior universitaria. Por su parte en el Comercio al por mayor y menor, continuó el crecimiento de las reexportaciones de la Zona Libre de Colón, principalmente productos químicos y medicamentos, como también máquinas y aparatos; el comercio al por mayor y al menor también mostraron un mayor dinamismo. La Intermediación financiera tuvo un incremento de los servicios financieros prestados por el Centro Bancario Internacional, aunado a la actividad de las compañías de seguros. La Construcción, que si bien tuvo un crecimiento, este fue incidido por una huelga en el sector.

Entre las actividades que tuvieron tasas menores de crecimiento están: la Explotación de minas y canteras, por el comportamiento menos dinámico de la construcción; las Industrias manufactureras, donde la producción de concreto y cemento disminuyeron, ante el menor dinamismo en la construcción, mientras el sacrificio de ganado porcino y la producción de carne de pollo crecieron; y los Hoteles y restaurantes que siguió a la baja.

Por su parte, el PIB a precios corrientes acumulado al tercer trimestre de 2018 totalizó un valor de B/.47,989.9 millones, un aumento de B/.2,006.9 millones o 4.4% respecto al mismo período de 2017.

En cuanto a la situación fiscal, el Sector Público No Financiero tuvo un déficit de B/.2,488 millones. Los ingresos, en general, aumentaron mayormente los de la Caja de Seguro Social y entre los gastos, los correspondientes a inversión. Por su parte, la deuda pública ascendió a B/.24,937.9 millones.

719

La tasa de inflación nacional urbana fue de 0.80%, menor a la registrada en el mismo período de 2017, principalmente producto de una disminución de precios en el grupo de Alimentos y bebidas no alcohólicas. En los distritos de Panamá y San Miguelito la tasa de inflación fue de 0.84% vs el resto urbano del país, que fue de 1.3%.

En lo que respecta al crecimiento económico mundial, se prevé que disminuya gradualmente de 3.7% en 2018 a 3.5% en 2019 según la OCDE. Esto debido, principalmente, a que se pierde dinamismo en el comercio mundial producto de un desmejoramiento en la cooperación internacional, la imposición de nuevos aranceles y barreras económicas, además de la incertidumbre sobre nuevas condiciones restrictivas de comercio que traen como consecuencia una desaceleración del crecimiento y la inversión global.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Miles de US\$	31/12/18	31/12/17
Efectivo	5,489.1	3,757.5
Capital de Trabajo	2,059.7	-11,432.4
Razón Corriente	1.34	0.36

En el año terminado el 31 de diciembre de 2018, la liquidez de Los Castillos Real Estate, Inc. y subsidiarias mejoro significativamente debido a un aumento en los activos circulantes y una disminución en los pasivos circulantes debido a la refinanciación de los préstamos bancarios interinos suscritos para la compra de locales, por la emisión de bonos corporativos a largo plazo.

B. Recursos de Capital

Miles de US\$	31/12/18	31/12/17
Bonos por Pagar o Deuda Bancaria	77,449.4	80,552.9
Patrimonio	153,441.5	142,270.7
Total de Recursos de Capital	230,890.9	222,823.6
Apalancamiento (Pasivos / Patrimonio)	0.50	0.57

En el año terminado el 31 de diciembre de 2018, el patrimonio de Los Castillos Real Estate, Inc. aumento producto de la utilidad neta del período y del cambio neto en el valor

PA

razonable de las propiedades de inversión. El nivel de apalancamiento disminuyo debido a los abonos mensuales a la deuda, así como un aumento en el patrimonio.

Resultados de las Operaciones

Miles de US\$	31/12/18	31/12/17
Total de Ingresos por Alquiler	13,508.6	11,736.0
Gastos Generales y Administrativos	1,259.2	1,318.2
Costos Financieros	5,105.7	4,128.4
Cambio Valor Propiedad de Inversión	7,728.5	3,467.4
Utilidad en Operaciones	12,249.4	10,417.8
Utilidad Neta	12,369.4	7,864.0
Area Arrendada Aproximada	125,735	117,175
Porcentaje de Ocupación	100%	100%
Arrendamiento Promedio por Metro Cuadrado	107.44	100.16

En el año terminado el 31 de diciembre de 2018, Los Castillos Real Estate, Inc. generó una utilidad neta de US\$12,369.4 mil. Los niveles de ingresos por alquiler tuvieron un aumento durante el período, con un (100%) de ocupación. El área aproximada de arrendamiento aumento debido a los nuevos locales que se adquirieron.

C. Análisis de perspectivas

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

Los Castillos Real Estate, Inc., ante la poca oferta de locales comerciales de más de 3,000 mts², ha logrado controlar locales con estas características en ubicaciones y zonas estratégicas, con buenas perspectivas de crecimiento comercial, tales como Boulevard El Dorado, Centro Comercial Los Andes, Centro Comercial Plaza El Terronal en la Ciudad de David, Provincia de Chiriquí, Centro Comercial Plaza Banconal en la ciudad de

Santiago, Provincia de Veraguas, el área comercial de France Field en la Zona Libre de Colón, Centro Comercial Plaza La Hispanidad en la Ave. 12 de Octubre, Centro Comercial Villa Lucre, Centro Comercial Los Pueblos Albrook, Centro Comercial Centennial Mall, Local Comercial en Chitré, Provincia de Herrera, Centro Comercial Westland Mall Los Pueblos en Arraijan, Plaza de las Américas en Tocumen, Centro Comercial La Nueva Doña en Tocumen, Boulevard Costa Verde en Chorrera, Boulevard Santiago en la ciudad de Santiago, provincia de Veraguas, Centro Comercial Terrazas de Coronado en el distrito de Chame, provincia de Panamá Oeste, Centro Comercial Signature Plaza, Centro Comercial Villa Zaita Mall, Centro Comercial On D Go, en la ciudad de Aguadulce, provincia de Coclé, Centro Comercial Boulevard Penonomé, en la ciudad de Penonomé, provincia de Coclé y próximamente el Centro Comercial Terrazas de Sabanitas, en la ciudad de Colón, provincia de Colón.

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

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

A. Identidad

1- Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

Nombre: Alex Alberto Cohen Solís

Director y Presidente

Nacionalidad: Panameño **Fecha de nacimiento:** 10 de marzo de 1954

Domicilio comercial: Avenida 4ta y Calle 5ta, France Field, Zona Libre de Colón, Edificio ACE **Dirección postal:** 0302-00789 **Teléfono:** 430-5000 **Fax:** 430-5827

Correo electrónico: alex.cohen@ihd.com.pa

Información adicional: Es Director / Presidente y Vicepresidente de Compras y Sistemas de ACE International Hardware, Corp., que opera los establecimientos comerciales Do it center. Es Director / Presidente de W.L.L.A., CORP e International Hardware, Corp.

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

Nombre: Eric Talgan Cohen Solís

Director y Tesorero

Nacionalidad: Panameño **Fecha de nacimiento:** 10 de febrero de 1956

Domicilio comercial: Ave. Miguel Brostella, Boulevard El Dorado, Edificio Do it center **Dirección postal:** 0819-04859 **Teléfono:** 321-9010 **Fax:** 236-6776

Correo electrónico: ecohens@doitcenter.com.pa.

Información adicional: Posee el título de Administración Bancaria de la Universidad Santa María la Antigua. Es Director / Presidente de MetroBank, S.A., Director de Reforestada de Darién, S.A., y Director / Presidente y Vicepresidente de Administración y Operaciones de ACE International Hardware, Corp., que opera los establecimientos comerciales Do it center. **Responsabilidades:** No

→ Q

tiene funciones administrativas y participa en las reuniones de Junta Directiva de la sociedad.

Nombre: Iván Cohen Solís
Director y Secretario

Nacionalidad: Panameño **Fecha de nacimiento:** 15 de julio de 1961 **Domicilio comercial:** Calle Miguel Brostella, Boulevard El Dorado, Edificio Do it center **Dirección postal:** 0819-04859 **Teléfono:** 321-9010 **Fax:** 236-6776 **Correo electrónico:** icohen@doitcenter.com.pa

Información adicional: Posee el título de Administración de Empresas de University of San Diego. Es Director / Secretario, Gerente General y V.P. de Ventas de ACE International Hardware, Corp. que opera los establecimientos comerciales Do it center, y Director / Presidente de Terrazas de Panamá, S.A.. Fue Presidente de la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de Panamá en el año 2001, Presidente de la Comisión de Protección al Consumidor en el año 2000, Miembro de la Comisión de Seguridad Jurídica en el año 2000, Presidente de la Federación de Cámaras de Comercio del Istmo Centroamericano en el año 2001, Representante de la Cámara de Comercio en la Comisión del ALCA del Ministerio de Relaciones Exteriores en el año 2001. Es miembro de la asociación "Young Presidents Organization", Capítulo de Panamá.

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

Nombre: José Alvaro Restrepo Arango
Director Independiente

Nacionalidad: panameña. **Fecha de nacimiento:** 11 de octubre de 1950. **Domicilio comercial:** Calle 50 y Vía Porras, Edificio Plaza BMW, Piso No. 11. **Dirección postal:** N/A. **Teléfono:** 270-2511. **Fax:** N/A. **Correo electrónico:** jalvaro.restrepo@gmail.com

Información adicional: Posee los títulos de Ingeniería Química de Louisiana State University, y Maestría en Ingeniería Química de University of Texas at Austin. Es Socio de la firma ABCO Global, firma de consultoría en estrategia de negocios y organización, y Consultor en Alta Gerencia e Innovación. Fue Vicepresidente de Investigación y Desarrollo en Procter & Gamble, Co., y Gerente General de Varela Hermanos, S.A. Actualmente, participa en las Juntas Directivas de Varela Hermanos, S.A. y Cordón de Vida, S.A.

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

2- Empleados de importancia y asesores

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

3- Asesores Legales

Alfaro, Ferrer & Ramírez ("AFRA") con domicilio en el Edificio Afra, Ave. Samuel Lewis y Calle 54, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono: 263-9355

9- A

y Fax: 263-7214; actuó como asesor legal del Emisor. La persona de contacto en AFRA es el Licenciado Alfredo Ramírez, Jr., con correo electrónico: aramirez@afra.com

Galindo, Arias y Lopez ("GALA") con domicilio en el PH Global Plaza, Piso 8, Calle 50, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono: 501-7000 y Fax: 501-1709; actuó como asesor legal del Emisor. La persona de contacto en GALA es la Licenciada Carla Lopez, con correo electrónico: calopez@gala.com.pa

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

4- Auditores Externos

PwC Panamá, con domicilio en Plaza PwC, Piso 7, Calle 58E y Ave. Ricardo Arango, Apartado 0819-05710, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono 206-9200 y Fax: 264-5627; son los auditores independientes del Emisor. La persona contacto en PwC Panamá es el Licdo. Edereth A. Barrios B., con correo electrónico edereth.barrios@pa.pwc.com

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

5- Designación por acuerdos o entendimientos

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

B. Compensación

Los Directores y Dignatarios de Los Castillos Real Estate, Inc. no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, ni les reconoce beneficios adicionales, excepto por el pago de dietas por la asistencia a la Junta General de Accionistas y Junta Directiva. Desde la constitución de la sociedad hasta el 31 de diciembre de 2018, los Directores o Dignatarios no han recibido pago de dietas, salvo el Director Independiente, el Ing. José A. Restrepo A.

C. Prácticas de la Directiva

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

Y/A

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

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

D. Empleados

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

E. Propiedad Accionaria

Los Castillos Real Estate, Inc. es una empresa privada con cuatro (4) accionistas, ninguno de ellos controla más del veinticinco por ciento (25%) del total de las acciones comunes de la sociedad.

	Número de Acciones	% Respecto al Total de Acciones Emitidas y en Circulación	Número de Accionistas	% del Total de Acciones (Valor)
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	1,000	100%	4	US\$10,000
Otros Empleados				
Totales	1,000	100%	4	US\$10,000

Todos los propietarios efectivos del capital accionario de Los Castillos Real Estate, Inc. tienen igual derecho de voto.

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

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

9/12

La identidad de los propietarios efectivos y número de acciones de Los Castillos Real Estate, Inc. se presenta a continuación:

Accionista	Número de Acciones	%
Fundación Cohen Brown	250	25%
Enos & Shipping Trading Corp.	250	25%
Fundación Ivanco	250	25%
Mahalo Investment Corp.	250	25%
Total	1,000	100%

B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor.

La composición accionaria del Emisor es la siguiente:

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

C. Persona controladora

Los Castillos Real Estate, Inc. es propiedad directa de cuatro (4) personas jurídicas panameñas a saber: Fundación Cohen Brown, Enos & Shipping Trading Corp., Fundación IVANCO y Mahalo Investment Corp.

D. Cambios en el control accionario

Al 31 de diciembre de 2018, no se había producido ningún cambio en el control de la propiedad efectiva del capital accionario de Los Castillos Real Estate, Inc., ni había acciones en tesorería, ni tampoco compromisos de aumentar el capital ni obligaciones convertibles, ni existía ningún arreglo o acuerdo que pudiera resultar en un cambio de control de la propiedad efectiva del capital accionario.

Handwritten signature

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

Los Castillos Real Estate Inc. y sus subsidiarias realizan transacciones comerciales con partes relacionadas. Los saldos y transacciones con partes relacionadas se detallan a continuación

Compras de propiedades de inversión

Otras compañías relacionadas	-	16,808,905
------------------------------	---	------------

Ingreso por Alquileres

Otras compañías relacionadas	13,230,183	11,496,000
------------------------------	------------	------------

B. Interés de Expertos y Asesores

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

VI. TRATAMIENTO FISCAL

A. Ganancias Provenientes de la Enajenación de Bonos

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

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

B. Intereses Generados por los Bonos

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

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

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. Resumen de la Estructura de Capitalización

1. Acciones y títulos de participación

Clase de Acciones	Acciones Autorizadas	Acciones Emitidas y Pagadas	Valor Nominal	Capital Pagado
Acciones comunes	1,000	1,000	US\$10.00	US\$10,000
Menos: Acciones en tesorería	-	-	-	-
Total	1,000	1,000	US\$10.00	US\$10,000

Al 31 de diciembre de 2018, el capital social de Los Castillos Real Estate, Inc. consistía en mil (1,000) de acciones comunes con valor nominal de US\$10.00 cada una, las cuales estaban emitidas, pagadas y en circulación.

2. Títulos de Deuda

Tipo de Valor y Clase	Vencimiento	Registro y Listado Bursatil	Valor nominal emitido y en circulación
Bonos Corporativos	17-11-23	Superintendencia de Valores de Panamá Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	B/.25,000,000
Bonos Corporativos Serie A	22-12-26	Superintendencia de Valores de Panamá Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	B/.10,500,000
Bonos Corporativos Serie B	21-12-27	Superintendencia de Valores de Panamá Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	B/.12,500,000
Bonos Corporativos Serie A	01-12-34	Superintendencia de Valores de Panamá Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	B/.8,031,000
Bonos Corporativos Serie B	26-12-29	Superintendencia de Valores de Panamá Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	B/.16,920,000
Bonos Corporativos Serie C	15-02-31	Superintendencia de Valores de Panamá Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	B/.6,620,000
Bonos Corporativos Serie D	15-12-31	Superintendencia de Valores de Panamá Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	B/.12,380,000
Bonos Corporativos Serie E	15-01-33	Superintendencia de Valores de Panamá Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	B/.15,000,000

B. Descripción y Derechos de los Títulos

1. Capital accionario

Al 31 de diciembre de 2018 el capital pagado de Los Castillos Real Estate, Inc. es de US\$10,000, el cual consiste de mil (1,000) acciones comunes, con un valor nominal de US\$10.00 cada una. Cada acción común tiene derecho a un (1) voto en todas las Juntas Generales de Accionistas y debe ser emitida en forma nominativa. El patrimonio total a dicha fecha era de US\$153,441,505.

Los Castillos Real Estate, Inc. no ha emitido nuevas acciones ni ha recibido aportes de capital que no hayan sido pagados en efectivo. Los Castillos Real Estate, Inc., no mantiene acciones como capital autorizado no emitido y no mantiene compromiso alguno de incrementar su capital.

2. Títulos de participación

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

3. Títulos de deuda

Al 31 de diciembre de 2018, Los Castillos Real Estate, Inc. mantenía tres emisiones públicas de bonos corporativos, cuyas características más importantes se resumen a continuación:

A. Bonos Corporativos con vencimiento el 17 de noviembre del 2023

Fecha de Oferta: 17 de noviembre de 2008

Monto Emitido: US\$25,000,000.00

Series: Una (1) sola serie

Respaldo: Crédito general de Los Castillos Real Estate, Inc.

Garantías: Fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc. a favor de los tenedores registrados de los bonos, el cual contiene (i) la primera hipoteca y anticresis sobre las fincas propiedad de las subsidiarias de Los Castillos Real Estate, Inc. y sus mejoras, (ii) la cesión de la póliza de seguro de los bienes inmuebles de una compañía aceptable al Agente Fiduciario y que cubre al menos el ochenta por ciento (80%) de valor de reposición de las mejoras construidas sobre las fincas, (iii) la cesión de la totalidad de los flujos provenientes de los contratos de arrendamiento de las subsidiarias de Los Castillos Real Estate, Inc., los cuales se depositan en una cuenta de concentración con el Agente Fiduciario, y (iv) una cuenta de reserva.

Fiadores Solidarios: Las subsidiarias de Los Castillos Real Estate, Inc., a saber: Corporación Los Castillos, S.A., Los Pueblos Properties, S.A. Los Andes Properties, S.A., Inversiones Europanamericanas, S.A., Chiriquí Properties, S.A., Veraguas Properties, S.A., France Field Properties, S.A., Zona Libre Properties, S.A., Villa Lucre Properties, S.A. y San Antonio Properties, S.A.

Fecha de Vencimiento: Quince (15) años a partir de su fecha de oferta, es decir el 17 de noviembre de 2023.

Tasa de Interés: Los bonos devengarán una tasa de interés de Libor tres (3) meses más un margen aplicable de dos punto veinticinco por ciento (2.25%) anual, sujeto a un mínimo del cinco por ciento (5.0%) anual. Esta tasa será revisable trimestralmente todos los 17 de febrero, 17 de mayo, 17 de agosto y 17 de noviembre de cada año hasta su fecha de vencimiento.

Pago de Capital: El pago a capital de los bonos se realizará mediante abonos mensuales en cada día de pago (17 de cada mes) y un (1) último pago por el monto requerido para cancelar el saldo insoluto de capital de los Bonos más intereses en la fecha de vencimiento en base a la tabla consignada en el Prospecto Informativo de la Emisión. Los pagos serán distribuidos pro-rata entre los bonos emitidos y en circulación.

PA

Redención Anticipada: Se podrá, redimir total o parcialmente, los Bonos en forma anticipada, en cualquier día de pago (cada una, una "Fecha de Redención Anticipada") a partir del quinto (5) aniversario de la fecha de la oferta y hasta el décimo (10) aniversario al cien punto cinco por ciento (100.5%) del valor insoluto de capital de los bonos y a partir del décimo aniversario (10) en adelante al cien por ciento (100%) del valor insoluto de capital de los bonos.

Adicionalmente, se podrá hacer redenciones parciales extraordinarias a partir del quinto (5) aniversario al cien por ciento (100%) del valor insoluto de capital de los bonos, siempre y cuando las haga con los fondos provenientes de la venta de las propiedades arrendadas o con fondos recibidos en concepto de pólizas de seguros.

En los casos de redenciones parciales, la suma asignada para la redención no podrá ser menor de Un Millón de Dólares (US\$1,000,000.00) y el pago se deberá realizar a prorrata a todos los tenedores registrados de la emisión.

Casa de Valores y Puesto de Bolsa: BG Investment Co., Inc.

Agente Fiduciario: BG Trust, Inc.

Suscriptor: Banco General, S.A.

Agente Administrativo: Banco General, S.A.

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

Leyes Aplicables: Leyes de la República de Panamá

Listado: Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

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

B. Bonos Corporativos con vencimiento el 22 de diciembre del 2026 y 21 de diciembre de 2027

Fecha de Oferta: 22 de diciembre de 2011 y 21 de diciembre de 2012

Monto de la Oferta: US\$23,000,000.00

Monto emitido - Serie A: US\$10,500,000.00, **Serie B:** US\$12,500,000.00

Respaldo: Crédito general de Los Castillos Real Estate, Inc.

Garantías: Fideicomiso de garantía con Global Financial Funds Corporation a favor de los tenedores registrados de los bonos, el cual contiene (i) la primera hipoteca y anticresis de las Fincas, (ii) la cesión de la póliza de seguros de los bienes inmuebles de una compañía aceptable al Agente Fiduciario y que cubra al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de reposición de las mejoras

97 A

construidas sobre las Fincas, (iii) la cesión de la totalidad de los flujos provenientes de los contratos de arrendamiento de las subsidiarias de Los Castillos Real Estate, Inc., los cuales se depositan en una cuenta de concentración con el Agente Fiduciario, y (iv) una cuenta de reserva.

Fiadores Solidarios: Las subsidiarias de Los Castillos Real Estate, Inc., a saber: Altos de Panamá Properties, S.A., Juan Díaz Properties, S.A., Chilibre Properties, S.A., Mañanitas Properties, S.A., West Mall Properties, S.A., y Herrera Properties, S.A.

Fecha de Vencimiento: Los Bonos serán emitidos con la fecha de vencimiento que determine la Junta Directiva del Emisor o cualquier Comité, Director, Dignatario o Ejecutivo del Emisor a quien ésta designe, la cual podrá variar de serie en serie, a opción del Emisor, siempre y cuando el vencimiento no sea por un plazo mayor a quince (15) años. La fecha de vencimiento de los Bonos será establecida en el suplemento de cada serie.

Tasa de Interés: Los Bonos devengarán una tasa de interés de LIBOR tres (3) meses más un margen aplicable de tres por ciento (3.00%) anual, sujeto a un mínimo de cuatro punto veinticinco por ciento (4.25%) anual, calculada en base a días calendario/360. La tasa máxima será de ocho punto cincuenta por ciento (8.50%) anual durante los primeros siete (7) años y de nueve por ciento (9.00%) anual de los años ocho (8) al quince (15). Esta Tasa será revisable trimestralmente.

Pago de Capital: El pago a capital de los Bonos se realizará mediante abonos mensuales en cada Día de Pago, que será definido en el suplemento de cada serie, y un (1) último pago por el monto requerido para cancelar el saldo insoluto de capital de los Bonos más intereses en la Fecha de Vencimiento.

Redención Anticipada: El Emisor podrá a su discreción redimir, total o parcialmente, los Bonos en forma anticipada, en cualquier Día de Pago (cada una, una "Fecha de Redención Anticipada") a partir del quinto (5) aniversario de la Fecha de la Oferta. Si los Bonos se redimen entre el quinto (5) y el décimo (10) aniversario se aplicará una comisión de tres punto cincuenta por ciento (3.50%) sobre el saldo insoluto de capital de los Bonos, y si se redimen entre el décimo (10) y el décimo tercer (13) aniversario se aplicará una comisión de dos por ciento (2%) sobre el saldo insoluto de capital de los Bonos.

Adicionalmente, se podrá hacer redenciones parciales extraordinarias a partir del quinto (5) aniversario al cien por ciento (100%) del saldo insoluto de capital de los Bonos, siempre y cuando las haga con los fondos provenientes de la venta de las propiedades arrendadas o con fondos recibidos en concepto de pólizas de seguros.

Casa de Valores y Puesto de Bolsa: Global Valores, S.A.

Agente Fiduciario: Global Financial Funds Corporation

7/ A

Suscriptor: Global Ban Corporation

Agente Administrativo: Global Bank Corporation

Agente de Pago, Registro y Transferencia: Global Bank Corporation

Leyes Aplicables: Leyes de la República de Panamá

Listado: Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

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

C. Bonos Corporativos con vencimiento el 1 de diciembre del 2034, 26 de diciembre de 2029, 15 de febrero de 2031, 26 de diciembre de 2031, y 15 enero de 2033.

Fecha de Oferta: 1 de diciembre de 2014, 26 de diciembre de 2014, 15 de febrero de 2016, 15 de diciembre de 2016 y 22 enero de 2018.

Monto de la Oferta: US\$58,951,000.00

Monto emitido - Serie A: US\$8,031,000.00, **Serie Senior B:** S\$16,920,000.00, **Serie Senior C:** US\$6,620,000.00, **Serie Senior D:** US\$12,380,000.00 y **Serie Senior E:** US\$15,000,000.00

Serie A

Respaldo: Crédito general de Los Castillos Real Estate, Inc.

Garantías: No tiene garantías.

Fiadores Solidarios: La Doña Properties, S.A., Chorrera Properties, S.A., Chilibre Properties, S.A., Boulevard Santiago Property, S.A., Vista Alegre Properties, S.A., Coronado Property, S.A., Brisas Property, S.A., Villa Zaita Property, S.A., Aguadulce Property, S.A., y Penonomé Property, S.A. y la subsidiaria del Emisor que comprará la finca ubicada en Sabanitas, a saber: Sabanitas Property, S.A.

Fecha de Vencimiento: 1 de diciembre de 2034, sin embargo no puede vencer mientras exista saldo en cualquiera de las Series Senior.

Tasa de Interés: Los Bonos de la Serie A devengarán una tasa de interés fija de diez por ciento (10%) anual.

Pago de Capital: 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.

MA

Redención Anticipada: 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.

Serie Senior B, C, D y E

Respaldo: Crédito general de Los Castillos Real Estate, Inc.

Garantías: Fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc. a favor de los tenedores registrados de los bonos, el cual contiene (i) la primera hipoteca y anticresis sobre las fincas propiedad de las subsidiarias de Los Castillos Real Estate, Inc. y sus mejoras, (ii) la cesión de la póliza de seguro de los bienes inmuebles de una compañía aceptable al Agente Fiduciario y que cubre al menos el cien por ciento (100%) de valor de reposición de las mejoras construidas sobre las fincas, (iii) la cesión de la totalidad de los flujos provenientes de los contratos de arrendamiento de las subsidiarias de Los Castillos Real Estate, Inc., los cuales se depositan en una cuenta de concentración con el Agente Fiduciario, y (iv) una cuenta de reserva.

Fiadores Solidarios: Las subsidiarias de Los Castillos Real Estate, Inc., a saber: Vista Alegre Properties, S.A., La Doña Properties, S.A., Chorrera Properties, S.A., Boulevard Santiago Property, S.A., Chilibre Properties, S.A., Coronado Property, S.A., Brisas Property, S.A., Villa Zaita Property, S.A., Aguadulce Property, S.A. y Penonomé Property, S.A. y la subsidiaria del Emisor que comprará la finca ubicada en Sabanitas, a saber: Sabanitas Property, S.A.

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

Tasa de Interés: Para las Series Senior a ser emitidas antes del 31 de diciembre de 2014 y suscritas por Banco General, S.A., Libor tres (3) meses más tres punto cincuenta por ciento (3.50%) anual, sujeto a un mínimo de cuatro punto setenta y cinco por ciento (4.75%) anual. Para las Series Senior a ser emitidas entre el 1 de enero de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 y suscritas por Banco General, S.A., Libor tres (3) meses más 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. Para las Series Senior que no sean suscritas por Banco General, S.A. o que sean emitidas posterior al 31 de diciembre de 2015, puede ser fija o variable y será acordada 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 y la Bolsa de Valores de Panamá mediante un 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

97 A

Pago de Capital: El 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 las Series Senior de los Bonos de acuerdo al cronograma de pago establecido en el prospecto informativo de la emisión.

Redención Anticipada: Las Series Senior podrán ser redimidas anticipadamente por el Emisor, parcial o totalmente, una vez transcurridos tres (3) años contados a partir de la Fecha de Oferta de cada Serie, sujeto a las siguientes condiciones: (i) cumplidos los tres (3) años y hasta que se cumpla el quinto (5) año, el precio de redención anticipado será de ciento dos por ciento (102%) del Saldo Insoluto a Capital, (ii) cumplido los cinco (5) años y hasta que se cumpla el sexto (6) año, el precio de redención anticipado será de ciento un por ciento (101%) del Saldo Insoluto a Capital, y (iii) cumplidos los seis (6) años el Emisor podrá, a su entera disposición, redimir los Bonos al cien por ciento (100%) del Saldo Insoluto a Capital.

No obstante lo anterior, el Emisor podrá hacer redenciones parciales extraordinarias sin penalidad al cien por ciento (100%) del Saldo Insoluto a Capital en cualquiera de los siguientes casos: (i) Con fondos provenientes de la venta de las propiedades arrendadas. (ii) Con fondos recibidos en concepto de pólizas de seguros. (iii) Si durante el Periodo de Disponibilidad de las Series Senior, hubiesen fondos excedentes en la Cuenta de Concentración, provenientes de los cánones de arrendamiento cedidos.

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

Agente Fiduciario: BG Trust, Inc.

Suscriptor: Banco General, S.A.

Agente Administrativo: Banco General, S.A.

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

Leyes Aplicables: Leyes de la República de Panamá

Listado: Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

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

C. Información de Mercado

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

Símbolo bursátil: LCAS



Precio de cierre al 31 de diciembre de 2017: 100%

Agente de Pago, Registro y Transferencia:

Bonos Corporativos vencimiento 17 de noviembre del 2023: Banco General, S.A.
Bonos Corporativos vencimiento 22 de diciembre del 2026: Global Bank Corporation
Bonos Corporativos vencimiento 21 de diciembre del 2027: Global Bank Corporation
Bonos Corporativos vencimiento 01 de diciembre del 2034: Banco General, S.A.
Bonos Corporativos vencimiento 26 de diciembre del 2029: Banco General, S.A.
Bonos Corporativos vencimiento 15 de febrero del 2031: Banco General, S.A.
Bonos Corporativos vencimiento 15 de diciembre del 2031: Banco General, S.A.
Bonos Corporativos vencimiento 15 de enero del 2033: Banco General, S.A.

Casa de Valores y Puesto de Bolsa:

Bonos Corporativos vencimiento 17 de noviembre del 2023: BG Investment Co., Inc
Bonos Corporativos vencimiento 22 de diciembre del 2026: Global Valores, S.A.
Bonos Corporativos vencimiento 21 de diciembre del 2027: Global Valores, S.A.
Bonos Corporativos vencimiento 01 de diciembre del 2034: BG Valores, S.A.
Bonos Corporativos vencimiento 26 de diciembre del 2029: BG Valores, S.A.
Bonos Corporativos vencimiento 15 de febrero del 2031: BG Valores, S.A.
Bonos Corporativos vencimiento 15 de diciembre del 2031: BG Valores, S.A.
Bonos Corporativos vencimiento el 15 de enero del 2033: BG Valores, S.A.

9) Q

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

A continuación un resumen financiero de los resultados de operación y cuentas del balance del año y de los tres períodos fiscales anteriores, en la presentación tabular que se incluye a continuación.

A. Presentación aplicable a emisores del sector comercial e industrial:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Ingresos Totales	13,508,575	11,736,000	10,379,675	10,044,325
Gastos Generales y Administrativos	1,259,179	1,318,203	1,085,236	944,693
Utilidad en Operaciones	12,249,396	10,417,797	9,294,439	9,099,632
Cambio Neto en Valor Razonable de Propiedades de Inversión	7,728,474	3,467,395	31,121,483	13,165,716
Costos Financieros	5,105,699	4,128,387	3,790,824	3,694,304
Utilidad Neta	12,369,444	7,864,048	32,168,925	15,942,212
Acciones Emitidas y en Circulación	1,000	1,000	1,000	1,000

BALANCE GENERAL	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Activos Circulantes	8,152,005	6,293,997	10,818,521	7,425,798
Propiedades de Inversión	240,202,442	232,473,968	212,197,668	169,851,260
Total de Activos	248,410,949	238,888,663	223,192,398	177,501,275
Pasivos Circulantes	6,092,311	17,726,399	4,800,780	8,942,380
Pasivos a Largo Plazo	88,877,133	78,891,552	82,763,518	64,989,753
Capital Social	3,245,000	3,245,000	3,245,000	3,245,000
Utilidades Retenidas	150,196,505	139,025,712	132,383,100	100,324,142
Total Patrimonio	153,441,505	142,270,712	135,628,100	103,569,142
RAZONES FINANCIERAS:				
Deuda Bancaria o Bonos / Patrimonio	0.50	0.57	0.53	0.60
Capital de Trabajo	2,059,694	(11,432,402)	6,017,741	(1,516,582)
Razón Corriente	1.34	0.36	2.25	0.83
Utilidad Operativa /Gastos Financieros	2.40	2.52	2.45	2.46

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

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

e) 

IV PARTE

GOBIERNO CORPORATIVO ¹

De conformidad con las guías y principios dictados mediante Acuerdo No. 12 de 11 de noviembre de 2003, para la adopción de recomendaciones y procedimientos relativos al buen gobierno corporativo de las sociedades registradas, responda a las siguientes preguntas en la presentación que se incluye a continuación, sin perjuicio de las explicaciones adicionales que se estimen necesarias o convenientes. En caso de que la sociedad registrada se encuentre sujeta a otros regímenes especiales en la materia, elaborar al respecto.

Contenido mínimo	
1.	Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica No, pero como empresa familiar existe un protocolo que asegura los procedimientos de gobierno del negocio por parte de los miembros de la familia.
2.	Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:
	a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva. Sí
	b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario. No
	c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración. Sí
	d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos. Sí
	e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría. Sí



	f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones. Sí
	g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información. Sí
3.	Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido. No, pero existe uno a nivel del grupo económico.
Junta Directiva	
4.	Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:
	a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros. No
	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. Sí
	c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa. No, pero existe a nivel del grupo económico
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. No, pero existe a nivel del grupo económico
	e. Control razonable del riesgo. Sí
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa. Sí
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades. Sí
	h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). No aplica

Y/A

	i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica. Sí
5.	Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales. Sí
Composición de la Junta Directiva	
6.	a. Número de Directores de la Sociedad Cuatro (4) Directores / Tres (3) Dignatarios
	b. Número de Directores Independientes de la Administración Uno (1)
	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas Uno (1)
Accionistas	
7.	Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:
	a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). Sí
	b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). Sí
	c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). Sí
	d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). Sí

	<p>e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No aplica</p>
	<p>f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No aplica</p>
Comités	
8.	<p>Preven las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:</p> <p>a. Comité de Auditoría ; o su denominación equivalente</p> <p>No, pero existe a nivel de grupo económico</p>
	<p>b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente</p> <p>No</p>
	<p>c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente</p> <p>No</p>
	<p>d. Otros:</p>
9.	<p>En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte?</p>
	<p>a. Comité de Auditoría</p> <p>No aplica</p>
	<p>b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos.</p> <p>No aplica</p>
	<p>c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave.</p> <p>No aplica</p>

8) A

Conformación de los Comités	
10.	Indique cómo están conformados los Comités de:
	a. Auditoría (número de miembros y cargo de quienes lo conforman, por ejemplo, 4 Directores -2 independientes- y el Tesorero). No aplica
	b. Cumplimiento y Administración de Riesgos No aplica
	c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. No aplica

8 Adicionado por el Acuerdo No.12-2003 de 11 de noviembre de 2003

V PARTE² ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

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

VI PARTE DIVULGACIÓN

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

FIRMA(S)


 IVÁN COHEN SOLIS
 Representante Legal *87*

² Adicionado por el Acuerdo No 8-2004 de 20 de diciembre de 2004