INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL

CONDADO PROPERTIES, INC.

Sociedad anónima organizada y en existencia de conformidad con las leyes de la república de Panamá, según consta en la escritura pública N°11,046 del 16 de mayo de 2012 de la Notaría Cuarta del Circuito de Panamá, debidamente inscrita a la Ficha 769550, Documento 2175867 del Registro Público desde el 21 de mayo de 2012.

VALORES REGISTRADOS

BONOS CORPORATIVOS

SERIE SENIOR A:	**US$18,000,000.00**	**emisión:**	**08-agosto-2013**
SERIE SUBORDINADA B:	**US$ 7,500,000.00**	**emisión:**	**21-agosto-2013**
SERIE SUBORDINADA C:	**US$ 1,500,000.00**	**emisión:**	**Sin emitir**

Emisión:

Las tres series son en denominaciones de US$1,000.00 cada bono.

Emisor: Condado Properties, Inc.

CONDADO PROPERTIES, INC.
Edificio Pacific Village
Avenida Punta Chiriquí, Punta Pacífica
Apartado 0831-01715
Panamá, república de Panamá
Teléfono: (507) 209-3600
Fax: (507) 209-3635
E mail: gerencia@pacificpointpanama.com

Representante Legal

INDICE

I PARTE

I. INFORMACIÓN DEL EMISOR
A. Historia y Desarrollo de la Compañía 3
B. Pacto Social y Estatutos de la Compañía 3
C. Descripción del Negocio 4
D. Estructura Organizativa 4
E. Propiedades 5
F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc. 5
G. Información sobre tendencias 6

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS 6
A. Liquidez 6
B. Recursos de Capital 7
C. Resultados de las Operaciones 7
D. Análisis de Perspectivas 7

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS
A. Identidad 7
1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores 7-11
2. Empleados de importancia y Asesores 11
3. Asesores Legales 12
4. Auditores 12
5. Designación por Acuerdos o entendimientos 12
B. Compensación 12
C. Prácticas de la Directiva 12
D. Empleados 13
E. Propiedad Accionaria 13

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES
A. Identidad, número de acciones y cambios en el porcentaje accionario de que son propietarios efectivo la persona o personas que ejercen control 13
B. Presentación tabular de la composición accionaria del Emisor 13

V. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES
A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas 14

VI. TRATAMIENTO FISCAL 14-15

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN
A. Resumen de la Estructura de Capitalización 15
1. Acciones y Títulos de Participación 15
2. Títulos de Deuda 15
B. Descripción y Derechos de los Títulos 15
1. Capital Accionario 15-16
2. Títulos de Participación 16
3. Títulos de Deuda 16-18
C. Información de Mercado 19

Representante Legal _____

II PARTE

VIII. RESUMEN FINANCIERO 19-20

III PARTE

IX. GOBIERNO CORPORATIVO 21

IV PARTE

X. CERTIFICADO FIDUCIARIO 22-23

V PARTE

XI. DIVULGACIÓN 24

VI PARTE

XII. ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

Representante Legal _____

I PARTE

I. INFORMACIÓN DEL EMISOR

A. Historia y Desarrollo de CONDADO PROPERTIES, INC.

CONDADO PROPERTIES, INC. es una sociedad anónima panameña, de duración perpetua, constituida mediante Escritura Pública No.11,046 del 16 de mayo de 2012 de la Notaría Pública Cuarta del Circuito de Panamá, debidamente inscrita a la Ficha 769550, Documento 2175867 del Registro Público desde el 21 de mayo de 2012. Las oficinas del Emisor están ubicadas en Avenida Punta Chiriquí, Punta Pacífica, Edificio Pacific Village.

Desde su fundación y hasta la fecha del presente Informe, el Emisor no ha sido sujeto de reclasificación, fusión, escisión o consolidación de ningún tipo. Adicionalmente, al mayor conocimiento de sus directores, la empresa no ha sido demandada o querellada ante ningún tribunal local o extranjero.

Desde su fundación y hasta la fecha del presente Informe, las acciones de la empresa no han sido parte de ningún intercambio, swap o suscripción preferente. Desde su constitución, el Emisor no ha declarado dividendos pagaderos a los tenedores de sus acciones.

B. Pacto Social y Estatutos de CONDADO PROPERTIES, INC.

La Junta Directiva tomará los acuerdos por mayoría de votos. Los Directores serán elegidos por La Junta General de Accionistas por el sistema de voto acumulativo por un período de un (1) año, es decir, cada accionista tendrá derecho a emitir un número de votos igual al número de acciones que le correspondan, multiplicado por el número de Directores por elegir. No es necesario ser accionista para ser Director, ni por ende poseer un determinado número de acciones. La Junta Directiva elegirá de su seno los Dignatarios de la sociedad. La Junta Directiva podrá, así mismo, elegir uno o más vice-presidentes, sub-tesoreros o sub-secretarios, así como los agentes y empleados que estime conveniente. Para ser dignatario es necesario ser director pero no accionista. Cualquier persona podrá desempeñar más de un cargo. Los Directores podrán votar a favor de contratar los servicios o realizar transacciones con cualquiera sociedad en la cual tengan intereses o participación. No existe limitación para el retiro de Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores por razones de edad, sin embargo la Junta de Accionistas podrá remover de sus cargos a los Directores y Suplentes si así lo estima necesario con justificada razón o no. Para disolver o liquidar la Sociedad se necesita el voto afirmativo de SESENTA Y SEIS POR CIENTO (66%) de las acciones emitidas y en circulación con derecho a voto en una reunión de Junta de Accionistas especialmente convocada para tal fin.

El monto del capital social autorizado será de dos mil cuatrocientas (2,400) acciones sin valor nominal. El capital social será por lo menos igual a la suma total representada por las acciones con valor nominal, si las hubiera, 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. Los Tenedores de las acciones comunes tendrán derecho a voz y un (1) voto por cada acción que posean. En este sentido los tenedores de acciones comunes tendrán derecho a un voto por cada acción que esté registrada a su nombre. Toda reforma al Pacto Social del EMISOR, incluyendo el aumento del capital social deberá ser aprobada por la Junta General de Accionistas.

Cada año, dentro de los cuatro (4) primeros meses, habrá reunión general de accionistas, la cual se verificará en la fecha y lugar que determinen los Estatutos de la Junta Directiva. Sin embargo, se podrán convocar a reuniones extraordinarias siempre que lo estime conveniente la Junta Directiva o el Presidente de la Sociedad, o cuando así lo soliciten accionistas que representen por lo menos un cinco por ciento (5%) de las acciones emitidas y en circulación.

Cualquier fusión o adquisición con otras sociedades debe ser aprobada por la Junta General de Accionistas. No obstante, la Sociedad y los accionistas tendrán derecho preferente a comprar las acciones de la sociedad que otro accionista desee traspasar. Todo traspaso de acciones deberá ser previamente aprobado por la Junta Directiva para que sea válido. Si la Junta Directiva declinara su derecho a la compra de las acciones, los accionistas podrán adquirir las que se ofrezcan en venta.

Condado Properties, Inc., a la fecha, no ha adoptados estatutos.

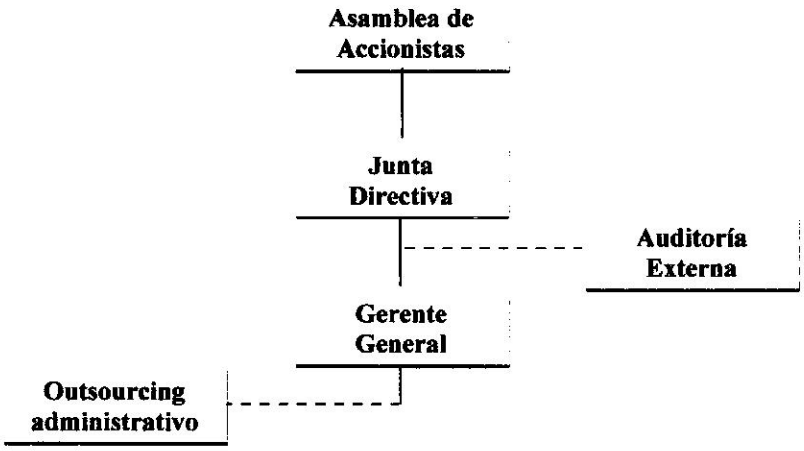
C. Descripción del negocio:

La actividad principal de Condado Properties, Inc. es la de comprar, vender, importar, exportar, transferir, disponer, negociar, financiar, invertir, permutar, poseer, administrar, representar, distribuir, dar o recibir en comisión, hipotecar, prendar, arrendar, usar, usufructuar, dar o recibir en anticresis, toda clase de bienes muebles o inmuebles, acciones o derechos y celebrar y efectuar todos los actos, contratos, operaciones o transacciones de lícito comercio.

El propósito principal de la constitución del Emisor es la compra y administración de un conjunto de catorce (14) locales de oficinas ubicados en las Torres 100 y 200 del P.H. Condado Business Center, ubicado en la intersección de la Avenida Ricardo J. Alfaro y la Vía Condado del Rey, corregimiento de Ancón de la ciudad de Panamá.

D. Estructura Organizativa:

Condado Properties, Inc., subcontrata los servicios que requiere en materia administrativa y contable, razón por la cual no requiere una estructura de personal ni de ejecutivos.



Representante Legal

E. Propiedades

El cuadro de propiedades, planta y equipos al 31 de diciembre 2013, se refleja de acuerdo a lo siguiente:

	Edificios
Costo	
Al 31 de diciembre de 2013	27,000,000
Depreciación y amortización acumulada	
Al 31 de diciembre de 2013	(250,000)
Valor neto en libros	
Al 31 de diciembre de 2013	26,750,000

La propiedad consiste en un conjunto de catorce (14) locales de oficinas ubicados en las Torres 100 y 200 del Proyecto Condado Business Center. El Proyecto Condado Business Center se encuentra ubicado en la intersección de la Avenida Ricardo J. Alfaro y la Vía Condado del Rey, corregimiento de Ancón en ciudad de Panamá. Las fincas son las siguientes:

Torre	Oficina	Nivel	Finca
Torre 100	1	100	431319
Torre 100	2	200	431320
Torre 100	3	300	431321
Torre 100	4	400	431322
Torre 100	5	500	431323
Torre 100	Terraza	600	431324
Torre 100	Azotea Privativa	600	431325
Torre 200	1	100	431326
Torre 200	2	200	431327
Torre 200	3	300	431328
Torre 200	4	400	431329
Torre 200	5	500	431330
Torre 200	6	600	431331
Torre 200	7	700	431332
Torre 200	8	800	431333
Torre 200	9	900	431334
Torre 200	Azotea Privativa	1000	431335

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

El Emisor no mantiene inversiones significativas en tecnología, investigación y desarrollo a la fecha.

G. Información sobre tendencias

Como ha venido sucedido en los últimos años, Panamá sigue manteniendo un desarrollo económico relevante en diferentes sectores de su economía. De acuerdo a las proyecciones emitidas por la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) y Banco Mundial; para el año 2014 se espera que su crecimiento económico se sitúe entre un 7.0% y un 7.3%, convirtiéndose así, en el mayor de los países del continente americano.

Lo anterior, sumado a las leyes y políticas económicas impulsadas por el gobierno para estimular la inversión extranjera y el establecimiento de empresas foráneas en el país; así como la creación de incentivos en materia migratoria laboral y fiscal; hacen que Panamá sea un objetivo importante para el desarrollo y expansión de diferentes negocios.

Uno de los sectores que más se ve beneficiado en este contexto, es el inmobiliario, pues de acuerdo a las estadísticas publicadas por el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC), en el año 2013 los proyectos de construcción de tipo residencial aumentaron 48.9%, sumando inversiones por 730 millones 267 mil dólares aproximadamente y los de tipo no residenciales registraron un incremento de 12%, con un total de 792 millones 156 mil dólares.

Este dinamismo también se ve reflejado en el mercado de alquiler en donde se evidencia una continua demanda por parte de diferentes empresas que buscan puntos de interés comercial y de oficinas para fijar su sede. Considerando que Condado Properties, Inc, centra su principal actividad en el alquiler de un conjunto de locales de oficinas, se asegura un mercado sostenido que respaldan sus ingresos en el corto y mediano plazo.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS DE CONDADO PROPERTIES, INC. PARA EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013.

El siguiente análisis está basado en el desempeño de la empresa mostrado en los estados financieros auditados de Condado Properties, Inc. para el año terminado el 31 de diciembre de 2013.

A. Liquidez

Liquidez	ANUAL QUE REPORTA	ANUAL ANTERIOR
	31-dic.-13	31-dic.-12
Activos corrientes	342,679	590,471
Pasivos corrientes	244,439	570,337
Razón corriente (*activos corrientes / pasivos corrientes)*	1.4%	1.0%
Capital de trabajo (*activos corrientes - pasivos corrientes)*	98,240	20,134

Durante el periodo 2013 la liquidez del emisor presentó un aumento en su relación corriente al 31 de diciembre de 2012, basado principalemente por:

a) El activo corriente aumentó producto al incremento en las cuentas por cobrar comerciales.

b) El pasivo corriente diminuyó en mayor proporción debido a la cancelación en las cuentas por pagar.

Representante Legal

B. Recursos de Capital

Recursos de Capital	ANUAL QUE REPORTA	ANUAL ANTERIOR
	31-dic.-13	31-dic.-12
Pasivos	(26,986,842)	(577,226)
Patrimonio	(105,837)	(13,245)
Total de recursos de capital	(26,881,005)	(563,982)
Apalancamiento (*pasivos / patrimonio*)	255.0%	43.6%

El nivel de apalancamiento (pasivo / patrimonio) mostró un aumento de 211.4% con relación al 31 de diciembre de 2012, a consecuencia de compromisos adquiridos y la emisión de bonos.

C. Resultados de las Operaciones

Los ingresos de Condado Properties, Inc., reportados durante el presente período, fueron derivados del cumplimiento de su actividad principal, que consiste en el alquiler a largo plazo, de bienes inmuebles de su propiedad.

D. Análisis de Perspectivas

Considerando que los ingresos de Condado Properties, Inc., son derivados de cánones mensuales de arrendamientos de bienes inmuebles de su propiedad, y que en virtud a que los correspondientes contratos de alquiler están acordados por diez (10) años, se espera tanto en el corto, mediano y largo plazo que su principal actividad se dedique a la administración de estos contratos.

Condado Properties, Inc., no considera efectuar cambios en el corto plazo en cuanto a su composición accionaria, ni su estructura gerencial y administrativa, ni de entes de control interno.

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS ADMINISTRADORES, ASESORES EMPLEADOS DEL EMISOR

A. Identidad

1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores de Condado Properties, Inc.

JOSEPH BETTSACK MUELLER - PRESIDENTE
Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: 24 de agosto de 1938
Domicilio comercial: Centro Comercial Bal Harbour, Piso 1, Suite 43-C, Vía Italia, Paitilla, San Francisco, Ciudad de Panamá
Apartado postal: 0831-00055
Correo electrónico: jose@bettsak.com
Teléfono: +507 279-8577
Fax: +507 263-7590

Representante Legal _____

El Sr. Bettsack es director y accionista de un conglomerado de empresas inmobiliarias, comerciales, tecnológicas y de telecomunicaciones. Durante su trayectoria en el campo económico ha sido miembro del Síndico de la Fundación de Usuarios de la Zona Libre de Colón, Tesorero de la e-Cámara (Cámara Panameña de Comercio Electrónico), Director Principal de la Asociación de Usuarios de la Zona Libre de Colón (AU), Miembro de la Asociación de Comerciantes del Aeropuerto Internacional de Tocumen (ACAIT), Síndico de la Fundación Alberto Einstein, Director de la Asociación para la Promoción de Nuevas Alternativas de Desarrollo (APRONAD), entre otras. En materia comercial, entre otras, ha desempeñado cargos en diferentes asociaciones cívicas, privadas, gubernamentales, como son Miembro principal de la Comisión Permanente para la Modernización del Estado Panameño en función de la información y de Nuevas Tecnologías (representante del CoNEP), Miembro de la Comisión Presidencial del Centenario de la República de Panamá, Asesor del Ministro de Comercio e Industrias.

Presidente del Comité Ejecutivo de la Zona Libre de Colón, Enlace personal del Presidente de la República de Panamá con el Centro Vocacional Basilio Lakas, Síndico de la Universidad de Panamá, Vice-Presidente de la Sociedad de Beneficencia Shevet Ahim, Director de la Sociedad Filantrópica B'nai Brith, Vice-Presidente de la Federación de Ajedrez de Panamá, Director de la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de Panamá, Director del Club de Leones de Las Cumbres, Vice-Presidente de la Asociación de Comerciantes del Aeropuerto Internacional de Tocumen (ACAIT), Director del Grupo Consultivo Senacyt-BID, Director del Consejo Nacional de la Empresa Privada (CoNEP), Presidente de Audio Foto Internacional, S.A., Director de Foto Internacional de Colombia Ltda., Director de General Supply Ltda., Chile, Director de Ce Comunica Perú, S.A., Presidente de C Comunica, S.A. (Panamá), Director de Evolusoft Holdings., Director de C Viaja, S.A., Vocal de la Junta Directiva del P.H. APRUCC, Coronado. Adicionalmente ostenta el cargo de Presidente de la Junta Directiva de Rey 4, S.A. El Sr. Bettsack cuenta con dos años de estudios de Ingeniería en la Universidad de Miami, Florida, E.U.A., así como especialización como técnico de precisión en cámaras, filmadoras y microscopios, mediante cursos tomados en diferentes fábricas, como son Fábricas de Leitz, Minox, Linhof, Rollei-Werke, Arnold & Richter, en Alemania; Empresa Paillard, en Suiza; fábrica de Bell & Howell, en E.U.A.

JONATHAN BETTSACK MADURO - VICEPRESIDENTE
Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: 25 de abril de 1970
Domicilio comercial: Centro Comercial Bal Harbour, Piso 1, Suite 43-C, Vía Italia, Paitilla, San Francisco, Ciudad de Panamá
Apartado postal: 0831-00055
Correo electrónico: jonathan@bettsak.com
Teléfono: +507 279-8461 o +507 279-8570
Fax: +507 263-7590 o +507 263-2804

Representante Legal

El Sr. Bettsack es un profesional con experiencia en el área de la tecnología con amplios conocimientos en telecomunicaciones, tecnología y audio, así como vasta experiencia en adquisiciones, fusiones e integraciones de macro empresas, además de contar con experiencia laboral en compañías Multinacionales. Es director y accionista de un conglomerado de empresas inmobiliarias, comerciales, tecnológicas y de telecomunicaciones. Como parte de su trayectoria profesional es fundador de Sinfonet, la primera empresa en brindar servicios de Internet a nivel nacional, llegando a ser líder en la industria local; adicionalmente es fundador de la primera súper tienda de tecnología digital en Panamá (Multimax); es fundador y Presidente de Multitek Pacífico, S.A., empresa líder en la solución de necesidades de la más alta tecnología a nivel nacional, con operaciones en Latinoamérica en países tales como El Salvador, Honduras, Colombia, Chile, entre otros. Adicionalmente es director y accionista de Digicel (Panamá), S.A., subsidiaria de Digicel, la cual opera en 32 mercados en el Caribe, Pacífico Sur y Centro América, con más de 11 millones de suscriptores de telefonía celular; es miembro de la junta directiva y accionista de empresas tales como Multimax, Panamá Corporate Living, Centennial Towers CR, C Comunica, Asig Panamá y Breslau Capital. Adicionalmente ostenta el cargo de Vice Presidente de la Junta Directiva de Rey 4, S.A. El Sr. Bettsack es graduado de American University donde obtuvo su Licenciatura en Finanzas, así como de The Owners President Management Program de la Universidad de Harvard, E.U.A. adicionalmente se ha graduado de diversos cursos de negocios en The University of Pennsylvania and Thunderbird, E.U.A.

EDUARDO GATENO HAFEITZ - SECRETARIO
Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: 20 de julio de 1967
Domicilio comercial: Grand Plaza, Piso 4, Calle Punta Colón, Punta Pacifica, San Francisco, Ciudad Panamá
Apartado postal: 0831-01715 Paitilla
Correo electrónico: gerencia@pacificpointpanama.com
Teléfono: +507 209-3600
Fax: +507 209-3635

El Sr. Gateno es director y accionista de reconocidas empresas de desarrollo inmobiliario, empresas de venta y alquiler de bienes y raíces y otras empresas comerciales dedicadas a importación de prendas de vestir. Es actualmente Presidente de la Junta Directiva del Instituto Albert Einstein donde también ha desempeñado el puesto de Vice Presidente por varios años. A lo largo de trayectoria ha desarrollado proyectos inmobiliarios de lujo de gran envergadura como lo son el desarrollo Pacific Point en Punta Pacifica, Los proyectos Pacific Village y The Grand Tower también en Punta Pacifica al igual que el desarrollo Kings Park y Condado Business Center en el área de Condado del Rey. Para el periodo 2012-2015 también está desarrollando proyectos comerciales y de turismo de playa. Miembro de la Cámara Panameña de la Construcción (CAPAC) y otras asociaciones afines al negocio inmobiliario. El Sr. Gateno es graduado de Georgia Institute of Technology, en Atlanta, Georgia, EEUU donde obtuvo su Licenciatura en Ingeniería Industrial y de Sistemas graduándose con honores en 1989.

CHARLES HARARI - SUBSECRETARIO
Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: 27 de noviembre de 1976
Domicilio comercial: Oficinas Centrales Distribuidora Xtra, Ciudad Radial, Juan Díaz, Ciudad de Panamá
Apartado postal: 0838-01259
Correo electrónico: chharari@superxtra.com
Teléfono: 290-9000
Fax: 290-0291

El Sr. Harari es director y accionista de Distribuidora Xtra, compañía dueña de la cadena de Supermercados Super Xtra. Actualmente, mantiene el cargo de CFO de Distribuidora Xtra, encargado de toda la parte financiera y tecnología de las operaciones de los Supermercados a nivel nacional. En material social empresarial, es Subtesorero de la Academia Hebrea de Panamá y tesorero de la organización sin fines de lucro b'nai b'rit, entre otras.

En materia comercial, es director de varias compañías inmobiliarias, encargadas de desarrollar proyectos residenciales en Punta Pacífica, Obarrio y en Panamá Oeste, director de Wisper, compañía que brinda servicios de Internet a nivel nacional y director de diversas compañías relacionadas al sector energético, entre otras. El Sr. Harari es graduado de la Universidad Santa María La Antigua, donde obtuvo su Licenciatura en Ingeniería Civil.

ABRAHAM ASSIS - TESORERO
Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: 13 de octubre de 1954
Domicilio comercial: La Cuchilla de Calidonia #200, Ciudad de Panamá, República de Panamá
Apartado postal: 0816-05098 Zona 0816
Correo electrónico: abassis@eltitan.com.pa
Teléfono: +507 225-2222
Fax: +507 225-4428

El Sr. Abraham Assis tiene una vasta experiencia en el mercado local donde fundó y dirigió como CEO la cadena TITAN, reconocida como una de las cadenas de tienda por departamento más grandes del país. Extrapolando la experiencia en tiendas por departamento ha tenido un impacto en las inversiones de bienes raíces nacionales, siendo parte integral en la visión y construcción de proyectos importantes como los centros comerciales Los Andes, Metromall, y Westland Mall. Actualmente, también es Director de Metrobank, uno de los Bancos más sólidos y mejor calificación a nivel nacional. Durante los años ha tenido importantes cargos comunitarios como miembro y Presidente de la comunidad Shevet Ahim, miembro de la Junta Directiva de la escuela Asociación Academia Hebrea de Panamá, y Director del Club Hebreo.

CHARLES HARARI - SUBSECRETARIO
Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: 27 de noviembre de 1976
Domicilio comercial: Oficinas Centrales Distribuidora Xtra, Ciudad Radial, Juan Díaz, Ciudad de Panamá
Apartado postal: 0838-01259
Correo electrónico: chharari@superxtra.com
Teléfono: 290-9000
Fax: 290-0291

El Sr. Harari es director y accionista de Distribuidora Xtra, compañía dueña de la cadena de Supermercados Super Xtra. Actualmente, mantiene el cargo de CFO de Distribuidora Xtra, encargado de toda la parte financiera y tecnología de las operaciones de los Supermercados a nivel nacional. En material social empresarial, es Subtesorero de la Academia Hebrea de Panamá y tesorero de la organización sin fines de lucro b'nai b'rit, entre otras.

En materia comercial, es director de varias compañías inmobiliarias, encargadas de desarrollar proyectos residenciales en Punta Pacífica, Obarrio y en Panamá Oeste, director de Wisper, compañía que brinda servicios de Internet a nivel nacional y director de diversas compañías relacionadas al sector energético, entre otras. El Sr. Harari es graduado de la Universidad Santa María La Antigua, donde obtuvo su Licenciatura en Ingeniería Civil.

ABRAHAM ASSIS - TESORERO
Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: 13 de octubre de 1954
Domicilio comercial: La Cuchilla de Calidonia #200, Ciudad de Panamá, República de Panamá
Apartado postal: 0816-05098 Zona 0816
Correo electrónico: abassis@eltitan.com.pa
Teléfono: +507 225-2222
Fax: +507 225-4428

El Sr. Abraham Assis tiene una vasta experiencia en el mercado local donde fundó y dirigió como CEO la cadena TITAN, reconocida como una de las cadenas de tienda por departamento más grandes del país. Extrapolando la experiencia en tiendas por departamento ha tenido un impacto en las inversiones de bienes raíces nacionales, siendo parte integral en la visión y construcción de proyectos importantes como los centros comerciales Los Andes, Metromall, y Westland Mall. Actualmente, también es Director de Metrobank, uno de los Bancos más sólidos y mejor calificación a nivel nacional. Durante los años ha tenido importantes cargos comunitarios como miembro y Presidente de la comunidad Shevet Ahim, miembro de la Junta Directiva de la escuela Asociación Academia Hebrea de Panamá, y Director del Club Hebreo.

MOSHE ATTIA - SUBTESORERO
Nacionalidad: Panameña / Israelí
Fecha de nacimiento: 14 de noviembre de 1952
Domicilio comercial: Edificio Global Plaza, Calle 50, Piso #14, Ciudad de Panamá, República de Panamá
Apartado postal: 030200024 Zona Libre de Colón Panamá
Correo electrónico: mattia@carterzl.com
Teléfono: +507 300-1162 / 300-1161
Fax: +507 301-1164

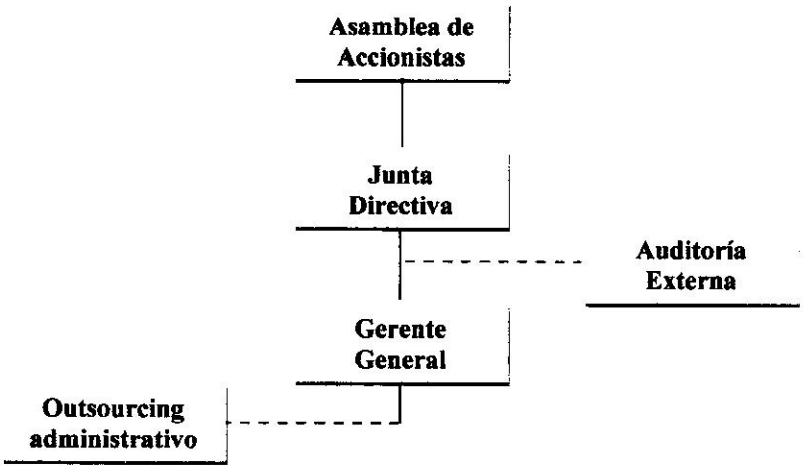
El Sr. Moshe Attia, actualmente es el Presidente y accionista de dos compañías dedicadas a la importación y exportación de productos como ropa, calzados y accesorios de marcas de prestigio a nivel internacional, como empresas distribuidoras en forma exclusiva para países de Centro, Sur América y El Caribe. Cuenta con una gran experiencia en el ámbito empresarial y comercial ya que, a través de los años, ha formado parte como Director y accionista de empresas dedicadas al ramo de servicio de publicidad por internet a nivel nacional e internacional, en empresas dedicadas al área de reforestaciones e hidroeléctricas, inmobiliarias, alquiler de bienes inmuebles entre otras.

También es bien conocido en la banca nacional como un empresario de gran trayectoria por lo que goza de una buena reputación en el área bancaria en cuanto al manejo de las finanzas. Ha formado parte de Asociaciones sin fines de lucro, en la rama de la educación como Presidente de la Asoc. Academia Hebrea de Panamá y actualmente es el Presidente de la Fundación Midreshet Jorev, que es una facultad de estudios judaicos para las damas de la comunidad hebrea de Panamá.

El Emisor no cuenta con personal ni ejecutivos ya que subcontrata los servicios que requiere.

2. Empleados de importancia y asesores

Condado Properties, Inc., subcontrata los servicios que requiere en materia administrativa y contable, razón por la cual no requiere una estructura de personal ni de ejecutivos.



Representante Legal

3. **Asesores Legales**

Asesor legal de la Emisión - Fábrega, Molino & Mulino
Condado Properties, Inc. designó como su Asesor Legal externo para la preparación de la emisión a la firma Fábrega, Molino & Mulino. La persona de contacto principal es Ana Lucrecia Tovar.

Fábrega, Molino & Mulino está ubicado en la Avenida Samuel Lewis y Calle 53, Obarrio, Edificio Omega, Mezzanine, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Teléfono: (507) 301 6600, Fax: (507) 301 6600, email: atovar@fmm.com.pa.

Asesor legal externo del Emisor
El asesor legal externo del Emisor es la firma de abogados Castañón & Asociados. La persona de contacto principal es la Licenciada Pilar Castañón. Teléfono: (507) 223-5644.

4. **Auditores**

Auditores - Integral Management & Consulting, Inc. (IM&C)
Integral Management & Consulting, Inc. con domicilio en Calle 50 y Nuevo Reparto Paitilla, Dúplex 8-E, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Apartado Postal 0819-01636, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono (507) 208-9182 presta al Emisor los servicios de auditoría externa de los estados financieros. El Socio de Sevicios al Cliente y Auditoría es Juan L. Williams A., Contador Público Autorizado, email: jwilliams@grupo-imc.com.

5. **Designación por acuerdos o entendimientos**

El Emisor no ha designado en su cargo, a ningún director o dignatario sobre la base de cualquier arreglo o entendimiento con accionistas, clientes o proveedores.

B. Compensación

Directores y dignatarios

Los Directores y Dignatarios de Condado Properties, Inc. no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, ni éste les reconoce beneficios adicionales. Desde la constitución del Emisor hasta la fecha, los Directores y Dignatarios no han recibido pago de dietas. Sin embargo, Condado Properties, Inc. se reserva el derecho de definir un plan de compensación para los Directores y Dignatarios, cuando así lo estime conveniente

C. Prácticas de la Directiva

Para llevar el control y seguimiento de los negocios la Junta Directiva de Condado Properties, Inc., mantiene reuniones periódicas de tipo ordinario y extraordinario, cuando así se requiere; en las cuales se toman las decisiones orientadas al cumplimiento de los objetivos estratégicos de la sociedad, procurando la búsqueda permanente del mejor interés para la compañía, sus accionistas y los demás entes relacionados.

D. Empleados

Condado Properties, Inc. no cuenta con personal contratado directamente.

E. Propiedad Accionaria

Grupo	Cantidad de acciones	% del total de acciones emitidas	Número de accionistas	% del número de accionistas
Directores, Dignatarios y Ejecutivos Principales	**0**	**0**	**0**	**0**
Otros Empleados	**0**	**0**	**0**	**0**

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.

Accionista	No. de acciones	Participación
Valorsia Ltd.	1,608.00	67.00%
Eversley Finance Ltd.	396.00	16.50%
Aventura Business Ltd.	396.00	16.50%
Totales	**2,400.00**	**100%**

B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor.

Grupo de acciones	Número de acciones	% del número de acciones	Número de accionistas
1 - 10			
11 - 20	**33**	**33**	**2**
21 - 30			
31 - 40			
41 - 50			
51 - 60			
61 - 70	**67**	**67**	**1**
71 - 80			
81 - 90			
91 - 100			
TOTAL	**100**	**100**	**3**

Representante Legal _____

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

Partes relacionadas (principalmente compañías afiliadas, directores, sus familiares y compañía donde ellos son los principales accionistas) son clientes en el curso normal del negocio.

Al 31 de diciembre de 2013, el saldo entre partes relacionadas se detalla a continuación:

	Al 31 de diciembre 2013	Al 31 de diciembre 2012
Cuentas por pagar Rey 4, S.A.	1,617,403	6,889
	1,617,403	6,889

VI. TRATAMIENTO FISCAL

Exoneración de Responsabilidad: Queda entendido que el Emisor, el Agente de Pago y Registro y el Fiduciario no serán responsables por interpretaciones, reformas, o nuevas regulaciones que las autoridades gubernamentales panameñas realicen y que puedan afectar la aplicación y el alcance de la Ley 18 de 2006 y sus modificaciones y Ley 1 de 1999 modificada mediante Ley 67 de 2011, afectando de alguna manera los beneficios fiscales que gozan los valores objeto de la presente emisión.

Impuesto sobre la Renta con respecto a ganancias de capital
El artículo 269 del Decreto Ley N°1 del 8 de Julio de 1999 y con lo dispuesto en la Ley N°18 de 2006, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de valores, que cumplan con los numeral 1 y 3 del precitado artículo, para los efectos del impuesto sobre la renta y del impuesto complementario.

Si los Bonos no son enajenados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, de conformidad con la Ley N°18 del 19 de junio de 2006, **(1)** el vendedor estará sujeto al impuesto sobre la renta en Panamá sobre las ganancias de capital sobre la venta de los valores, calculado a una tasa fija de diez por ciento (10%), **(2)** 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, **(3)** 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 **(4)** 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.

Representante Legal

Impuesto sobre la Renta con respecto a intereses
De conformidad con el artículo 270 del Decreto Ley N°1 de 8 de julio de 1999, modificado por la Ley N°8 del 15 de marzo de 2010, prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados ante la Superintendencia de Mercado de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado. 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 deberá ser retenido en la Fuente por el Emisor.

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. Resumen de la Estructura de Capitalización

1. Acciones y títulos de participación

Tipo de valor y clase	Cantidad de valores emitidos y en circulación	Registro y listado bursátil	Capitalización de mercado
Acciones comunes	100	Valores no registrados	No aplica

Al 31 de diciembre de 2013, el capital social del Emisor consistía en 2,400 acciones comunes sin valor nominal, de las cuales 100 acciones comunes estaban emitidas, pagadas y en circulación.

2. Títulos de Deuda

Tipo de valor y clase	Registro y listado bursátil	Valor nominal emitido y en circulación
Bonos corporativos	**Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A.**	**US$18,000,000**
Bonos corporativos	**Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A.**	**US$7,500,000**

B. Descripción y Derechos de los Títulos

3. Capital accionario

Al 31 de diciembre de 2013, el Emisor cuenta con un patrimonio total de B/.105,837 y su capital accionario está compuesto como se indica a continuación:

Clase de acciones	Acciones autorizadas	Acciones emitidas y pagadas	Valor nominal	Capital pagado
Acciones comunes	2,400	100	Sin valor	10,000.00
Menos: Acciones en tesorería	-	-	-	-
Total	**2,400**	**100**	**Sin valor**	**10,000.00**

A la fecha del presente Informe no existe ningún acuerdo que pueda resultar en un cambio de control accionario del Emisor. No existe compromiso de incrementar el capital social del Emisor en conexión con derechos de suscripción, obligaciones convertibles u otros valores en circulación. Actualmente no existen acciones suscritas no pagadas y el Emisor no contaba con acciones en tesorería. El Emisor no cuenta con una política de dividendos definida. Las decisiones sobre los dividendos a pagar son tomadas exclusivamente a discreción de la Junta Directiva del Emisor.

4. Títulos de participación

Al 31 de diciembre de 2013, el Emisor no tenía emitidos valores que consisten en títulos patrimoniales o de participación, pero de naturaleza diferente a las acciones de capital de sociedades anónimas.

5. Títulos de deuda

Al 31 de diciembre de 2013, el Emisor mantenía emitidos y en circulación bonos corporativos correspondientes a dos emisiones cuyas características más importantes se resumen a continuación:

Instrumento:	Emisión de Bonos Corporativos en tres (3) Series: Serie Senior A, Serie Subordinada B y Serie Subordinada C, registrados en la Superintendencia de Mercado de Valores.
Fecha de la oferta:	22 de julio de 2013.
Monto de la oferta:	La emisión total será por hasta veintisiete millones de dólares (US$27,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o cualquiera otra cantidad inferior a esta en tres (3) Series, la Serie Senior A, la Serie Subordinada B y la Serie Subordinada C.
Monto de cada una de las Series:	Serie Senior A: Dieciocho millones de dólares (US$18,000,000.00). Serie Subordinada B: Siete millones quinientos mil dólares (US$7,500,000.00). Serie Subordinado C: Un millón quinientos mil dólares (US$1,500,000.00).

Tasa de interés:	Serie Senior A: La Serie Senior A devengará una tasa de interés anual equivalente a la Tasa Libor a tres (3) meses, más un diferencial de 3%, y estará sujeta a una tasa mínima de 4.0%. La tasa de interés aplicable será notificada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores mediante un Suplemento al Prospecto Informativo, con al menos dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie Senior A. Serie Subordinada B: La Serie Subordinada B devengará una tasa de interés anual fija de 12%. Serie Subordinada C: La tasa de la Serie Subordinada C devengará una Tasa de Interés que será determinada por el Emisor según las condiciones actuales del mercado. La tasa de interés de la Serie C será notificada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores mediante un Suplemento al Prospecto Informativo, con al menos dos (2) días hábiles antes de la fecha de oferta de la Serie Subordinada C.
Respaldo y garantías	Serie Senior A: La Serie Senior A estará respaldada por el Fideicomiso de Garantía, cuyo patrimonio estará comprendido primordialmente por las Siguientes garantías, según dispone el Fideicomiso de Garantía: a) Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre el Bien Inmueble cuyo valor es suficiente para satisfacer la cobertura de Garantías. b) Cesión suspensiva e irrevocable de los cánones presentes y futuros derivados de todos los Contratos de Arrendamiento celebrados sobre las unidades inmobiliarias que conforman el Bien inmueble del que se trata el literal anterior, cuyo valor es suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías. c) Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso por el Fideicomitente Emisor o por terceros que de tiempo en tiempo se incorporen al Fideicomiso cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías. d) Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución). El Agente de Pago y Registro podrá autorizar el reemplazo del Bien Inmueble otorgado como garantía de la Emisión, siempre y cuando el valor de los bienes otorgados en reemplazo, cumpla con la condición de Cobertura de Garantías, o sean reemplazados temporalmente por efectivo equivalente al 80% del valor de avalúo del Bien Inmueble a liberar, efectivo que posteriormente podrá ser reemplazado por otro u otros bien(es) inmueble(s) cuyo valor cumpla con la condición de Cobertura de Garantía, a solicitud del Emisor.

	Serie Subordinada B y Serie Subordinada C: Estarán respaldadas por el crédito general del Emisor. La Serie Subordinada B y la Serie Subordinada C no cuentan con garantía reales, ni personales, ni con fondo económico que garantice el repago de capital, ni con fianza de una persona natural y jurídica.
Forma y denominación de los bonos:	Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, registrados y sin cupones en denominaciones de mil dólares (US$1,000.00) y múltiplos de dicha denominación.
Fecha de vencimiento, pago de capital	Serie Senior A: Las fechas de pago de capital e intereses para la Serie Senior A serán trimestrales, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre, y 31 de diciembre cada año, hasta su fecha de vencimiento o hasta la fecha en la cual el saldo insoluto del Bono fuese pagado en su totalidad, cualquiera que ocurra primero. Las respectivas fechas de vencimiento de la Serie Senior A, Serie Subordinada B y Serie Subordinada C serán determinadas mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con al menos dos (2) días hábiles antes de sus respectivas fechas de oferta. Para Serie Subordinada B y Serie Subordinada C el Emisor pagará en su totalidad la suma de capital en el anverso de los respectivos Bonos en la fecha de vencimiento a través del agente de pago, registro y transferencia.
Fechas de pago:	Las fechas de pago de interés y de capital, cuando así corresponda en relación a los Bonos de la Serie Senior A, serán trimestrales, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año, hasta su fecha de vencimiento o hasta la fecha en la cual el saldo insoluto del bono fuese pagado en su totalidad, cualquiera que ocurra primero. Las fechas de pago de interés de la Serie Subordinada B y Serie Subordinada C serán semestrales, los días 30 de junio y 31 de diciembre de cada año, hasta su fecha de vencimiento o hasta la fecha en la cual el saldo insoluto del Bono fuese pagado en su totalidad, cualquiera que ocurra primero.
Redención anticipada:	El Emisor podrá redimir parcial o totalmente Bonos de cualquiera de las Series, antes de su fecha de vencimiento, según los términos estipulados en la Sección III.A.13.
Agente fiduciario:	Prival Trust, S.A.
Agente de pago, registro y transferencia:	Prival Bank, S.A.
Leyes aplicables:	La Emisión se regirá por las leyes de la República de Panamá
Listado:	Bolsa de Valores de Panamá
Custodio	LatinClear

Representante Legal

C. Información de Mercado

Panamá sigue manteniendo un desarrollo económico relevante en diferentes sectores de su economía. De acuerdo a las proyecciones emitidas por la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) y Banco Mundial; para el año 2014 se espera que su crecimiento económico se sitúe entre un 7.0% y un 7.3%, convirtiéndose así, en el mayor de los países del continente americano.

Lo anterior, sumado a las leyes y políticas económicas impulsadas por el gobierno para estimular la inversión extranjera y el establecimiento de empresas foráneas en el país; así como la creación de incentivos en materia migratoria laboral y fiscal; hacen que Panamá sea un objetivo importante para el desarrollo y expansión de diferentes negocios.

Uno de los sectores que más se ve beneficiado en este contexto, es el inmobiliario, pues de acuerdo a las estadísticas publicadas por el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC), en el año 2013 los proyectos de construcción de tipo residencial aumentaron 48.9%, sumando inversiones por 730 millones 267 mil dólares aproximadamente y los de tipo no residenciales registraron un incremento de 12%, con un total de 792 millones 156 mil dólares.

Este dinamismo también se ve reflejado en el mercado de alquiler en donde se evidencia una continua demanda por parte de diferentes empresas que buscan puntos de interés comercial y de oficinas para fijar su sede. Considerando que Condado Properties, Inc, centra su principal actividad en el alquiler de un conjunto de locales de oficinas, se asegura un mercado sostenido que respaldan sus ingresos en el corto y mediano plazo.

II PARTE
RESUMEN FINANCIERO

Resumen Financiero Anual

A continuación se incluye el Resumen Financiero de Condado Properties, Inc. por el período del 31 de diciembre de 2013 que se reporta y el anterior requerido.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	ANUAL QUE REPORTA	ANUAL ANTERIOR
	31-dic.-13	31-dic.-12
Ventas o Ingresos Totales	2,527,422	341,355
Margen Operativo	4.8%	1.2%
Gastos Generales y Administrativos	882,979	83,810
Gastos Financieros	1,271,481	253,381
Utilidad o Pérdida Neta	122,962	4,164
Acciones emitidas y en circulación	100	100
Utilidad o Pérdida por Acción	1,230	42
Depreciación y Amortización	250,000	0
Utilidades o pérdidas no recurrentes	0	0

BALANCE GENERAL	ANUAL QUE REPORTA	ANUAL ANTERIOR
	31-dic.-13	31-dic.-12
Activo Circulante	342,679	590,471
Activos Totales	27,092,679	590,471
Pasivo Circulante	244,439	570,337
Deuda a Largo Plazo	26,742,403	6,889
Acciones Preferidas	N/A	N/A
Capital Pagado	10,000	10,000
Utilidades Retenidas	95,837	3,245
Patrimonio Total	105,837	13,245
RAZONES FINANCIERAS:		
Dividendo/Acción	N/A	N/A
Deuda Total/Patrimonio	255.0%	43.6%
Capital de Trabajo	98,240	20,134
Razón Corriente	1.4%	1.0%
Utilidad Operativa/Gastos financieros	9.6%	1.6%

Las cifras del período fiscal terminado al 31 de diciembre de 2013 son las auditadas a dicho cierre fiscal.

PATRIMONIO	ANUAL QUE REPORTA	ANUAL ANTERIOR
	31-dic.-13	31-dic.-12
Capital en acciones comunes	10,000	10,000
Utilidades retenidas	95,837	3,245
Patrimonio total	105,837	13,245

Representante Legal

III PARTE
GOBIERNO CORPORATIVO

A la fecha de este Informe, el Emisor no ha adoptado a lo interno de su organización las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo N°12-2003 de 11 de noviembre de 2003, por el cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Superintendencia de Mercado de Valores.

No existe contrato formal de prestación de servicios entre el Emisor y sus Directores. La relación se rige por lo establecido por la Junta de Accionistas. Los Directores no tienen dietas establecidas y no se les reconocen beneficios adicionales.

De acuerdo al Pacto Social del Emisor, la Junta Directiva deberá estar compuesta de al menos seis (6) directores. Los dignatarios del Emisor serán un Presidente, un Vicepresidente, un Tesorero, un Subtesorero, un Secretario y un Subsecretario. Las reuniones de directores podrán celebrarse en la República de Panamá o en cualquier otro lugar, y cualquier director podrá estar representado por apoderado en cualquiera de las reuniones.

El pacto social no establece la frecuencia con la cual el Emisor debe llevar a cabo reuniones de Junta Directiva, ni la duración de su nominación. Las vacantes de la Junta Directiva serán llenadas por acuerdo de la Asamblea de Accionistas. Los directores actuales ocupan sus respectivos cargos desde la fundación de la sociedad.

No existe un Comité de Auditoría en la organización, sin embargo, los informes de auditoria internos y externos son supervisados por la Junta Directiva.

La Junta Directiva igualmente participa de manera activa en el establecimiento y seguimiento de las políticas administrativas, financieras y gerenciales del Emisor, incluyendo la revisión mensual de sus estados financieros.

FIRMA

JOSEPH BETTSACK
Presidente y Representante Legal

Representante Legal

IV PARTE
CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO

FIDEICOMISO No. 27
Condado Properties, Inc.
CERTIFICACION TRIMESTRAL
(Al cierre del 31 de diciembre de 2013)

PRIVAL TRUST, S.A. sociedad panameña, inscrita a Ficha 726731, Documento 1923782, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso en o desde la República de Panamá, con Licencia Fiduciaria número 01-2011 de 18 de Febrero de 2011, otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso constituido el 18 de julio de 2013 con Condado Properties, Inc., como Fideicomitente Emisor y Garante Hipotecario, con el objeto de establecer un patrimonio para garantizar a los Tenedores Registrados de la Serie Senior de la Emisión de Bonos Corporativos de Condado Properties, Inc., autorizada por la SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ, mediante la Resolución SMV No.273-13 de 18 de julio de 2013, en su calidad de Beneficiarios, el pago de las sumas que en concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos, les adeude, o les pueda en un futuro adeudar El Fideicomitente Emisor Garante Hipotecario, según los términos y condiciones establecidas en el Bono certifica que:

- A la fecha de esta certificación se encontraban constituidas las siguientes garantías requeridas para respaldar las sumas adeudadas a los Tenedores Registrados de la Serie Senior de la Emisión de los Bonos, para dar cumplimiento a los términos establecidos en el Bono y el Contrato de Fideicomiso:

  - Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Dieciocho Millones de Balboas (B/.18,000,000.00), por el Fideicomitente Emisor y Fideicomitente Garante Hipotecario, Condado Properties, Inc. a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso constituido para garantizar la Serie Senior de la Emisión Pública de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Condado Properties, Inc.

  - Cesión Suspensiva e irrevocable de los cánones de arrendamiento presentes y futuros derivados de los Contratos de Arrendamiento de las unidades inmobiliarias que forman parte del Bien Inmueble y de aquellos bienes inmuebles que de tiempo en tiempo se adicionen a las garantías de la Serie A.

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 31 de diciembre de 2013.

Ingrid R. Chang Pardo
Gerente de Fideicomisos

José Luis Fernández
Asistente de Fideicomisos

Representante Legal

FIDEICOMISO No. 27
Condado Properties, Inc.
INFORME TRIMESTRAL DE GESTIÓN FIDUCIARIA

Prival Trust, S.A., sociedad panameña, debidamente constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, inscrita a la Ficha 726731, Documento 1923782, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso en o desde la República de Panamá, con Licencia Fiduciaria de acuerdo a Resolución No.001-2011 de 18 de Febrero de 2011 otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, dando cumplimiento a la obligación de rendir cuenta de la gestión fiduciaria realizada durante la vigencia del Fideicomiso, certifica que:

I. Generales:

1. Con fecha de 18 de julio de 2013, PRIVAL TRUST, S.A., suscribió un Contrato de Fideicomiso irrevocable de garantía en el cual, la sociedad CONDADO PROPERTIES, INC. actuó como Fideicomitente Emisor.

2. Dicho contrato de Fideicomiso fue establecido para garantizar la Serie Senior de una emisión pública de bonos por la suma de USD$18,000,000.00, realizada por el Fideicomitente Emisor como parte de la Emisión Pública de Bonos hasta la suma de US$27,000,000.00.

3. El patrimonio fideicomitido fue constituido incluyendo:

   A. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Dieciocho Millones de Balboas (B/.18,000,000.00), por el Fideicomitente Emisor y Fideicomitente Garante Hipotecario, Condado Properties, Inc. a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso constituido para garantizar la Serie Senior de la Emisión Pública de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Condado Properties, Inc.
   B. Cesión suspensiva e irrevocable de los cánones de arrendamiento presentes y futuros derivados de los Contratos de Arrendamiento de las unidades inmobiliarias que forman parte del Bien inmueble y de aquellos bienes inmuebles que de tiempo en tiempo se adicionen a las garantías de la Serie A.

II. Gestión de Administración

1. Constitución de Primera Hipoteca y Anticresis por la suma de USD$18,000,000.00 a favor de Prival Trust, S.A., como fiduciario del fideicomiso de garantía que garantiza la Serie Senior de la Emisión Pública de Bonos realizada por el Emisor por la suma de USD$27,000,000.00 sobre las siguientes fincas inscritas en el Registro Público de Panamá:

- Finca número CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE (431319).
- Finca número CUATROCIENTOS TREINTAY UN MIL TRESCIENTOS VEINTE (431320).
- Finca número CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS VEINTIUNO (431321).
- Finca número CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS VEINTIDÓS (431322).
- Finca número CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS VEINTITRÉS (431323).

Representante Legal

V PARTE
DIVULGACIÓN

El presente Informe de Actualización Trimestral se encontrará disponible a los inversionistas y público en general para ser consultado en las páginas de Internet (*web sites*) de la Comisión Nacional de Valores de Panamá (*www.conaval.gob.pa*) y en el de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. (*www.panabolsa.com*).

FIRMA

JOSEPH BETTSACK
Presidente y Representante Legal

Representante Legal

VI PARTE
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

CONDADO PROPERTIES, INC.

Informe de los Auditores Independientes

Estados Financieros
31 de Diciembre de 2013

IMC - Panamá

IMC&
Integral Management & Consulting

Representante Legal

IMC&
Integral Management & Consulting

CONDADO PROPERTIES, INC.

Informe de los Auditores Independientes

Contenido **Páginas**

Estados financieros

Informe de los auditores independientes	1 - 2
Estado de situación financiera	3
Estado de resultados	4
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 - 14

Representante Legal

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Accionistas y Junta Directiva
Condado Properties, Inc.

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Condado Properties, Inc. (la Compañía) los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de Diciembre de 2013, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante sobre la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de manera que éstos estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad, a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración de la entidad, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

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

Representante Legal

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Condado Properties, Inc. al 31 de Diciembre de 2013, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internaciones de Información Financiera.

INTEGRAL MANAGEMENT & CONSULTING, INC. (IM&C)

Juan L. Williams A.
CPA 1055

21 de marzo de 2014
Panamá, República de Panamá

Representante Legal

CONDADO PROPERTIES, INC.

Estado de situación financiera
Al 31 de diciembre de 2013
(En Balboas)

Activos	**Notas**	**Al 31 de diciembre 2013**	**Al 31 de diciembre 2012**
Activos corrientes:			
Efectivo en caja y banco	4	129,247	348,070
Cuentas por cobrar comerciales	5	211,705	90,783
Seguros pagados por adelantado		697	697
Impuesto pagado por adelantado		1,029	150,922
Total de activos corrientes		342,679	590,471
Activos no corrientes:			
Edificios y mejoras	8	26,750,000	-
Total de activos no corrientes		26,750,000	-
Total de activos		B/. 27,092,679	B/. 590,471
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar		2,364	478,635
Adelanto de alquiler		211,705	90,783
Impuesto por pagar		30,370	919
Total de pasivos corrientes		244,439	570,337
Pasivos no corrientes:			
Cuentas por pagar entre partes relacionad	7	1,617,403	6,889
Bonos por Pagar	9	25,125,000	-
Total de pasivos no corrientes		26,742,403	6,889
Total de pasivos		26,986,842	577,226
Patrimonio de los accionistas:			
Capital	10	10,000	10,000
Utlidades retenidas		95,837	3,245
Total de patrimonio de los accionistas		105,837	13,245
Total de pasivos y patrimonio de los accionistas		B/. 27,092,679	B/. 590,471

Las notas de las páginas 7 a la 14 son parte integral de los estados financieros

Representante Legal

CONDADO PROPERTIES, INC.

Estado de resultados
Al 31 de diciembre de 2013
(En Balboas)

	Notas	Al 31 de diciembre 2013	Al 31 de diciembre 2012
Ingresos:			
Alquiler		2,525,940	341,111
Intereses ganados		1,482	244
		2,527,422	341,355
Gastos:			
Gasto de depreciación		(250,000)	-
Financieros		(1,271,481)	(253,381)
Administrativos		(882,979)	(83,810)
Total de gastos		(2,404,460)	(337,191)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		122,962	4,164
Impuesto sobre la renta		(30,370)	(919)
Utilidad neta		B/. 92,592	B/. 3,245

Las notas de las páginas 7 a la 14 son parte integral de los estados financieros

Representante Legal

CONDADO PROPERTIES, INC.

Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas
Al 31 de diciembre de 2013
(En Balboas)

	Nota	Capital	Utilidad no distribuidas	Total de patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2013		10,000	3,245	13,245
Total de utilidades integrales del año				
Utilidad neta		-	92,592	92,592
Total de utilidades integrales del año		10,000	95,837	105,837

Las notas de las páginas 7 a la 14 son parte integral de los estados financieros

Representante Legal

CONDADO PROPERTIES, INC.

Estado de flujos de efectivo
Al 31 de diciembre de 2013
(En Balboas)

	Notas	Al 31 de diciembre 2013	Al 31 de diciembre 2012
Actividades de operación			
Utilidad (pérdida) neta		92,592	3,245
Ajustes por:			
Impuesto sobre la renta		30,370	919
Depreciación y amortización	8	250,000	-
Gastos financieros		1,271,481	7,630
Flujo de efectivo de operaciones antes de los movimientos en el capital de trabajo		1,644,443	11,794
Cuentas por cobrar comerciales	5	(120,922)	(90,783)
Gastos pagados por anticipado y otros activos		148,973	(151,618)
Cuenta por cobrar partes relacionadas	7	(650,565)	-
Cuentas por pagar		(476,271)	569,418
Efectivo proveniente de (utilizado en) las operaciones		545,658	338,811
Gastos financieros pagados		(1,271,481)	(7,630)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de operación		(725,823)	331,181
Actividades de inversión			
Adquisición de propiedades, maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras	6,8	(27,000,000)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(27,000,000)	-
Actividades de financiamiento			
Emisión de acciones		-	10,000
Bonos por pagar		25,312,500	-
Capital pagado sobre bonos		(187,500)	-
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	7	2,261,079	6,889
Adelanto de alquiler		120,922	-
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento		27,507,001	16,889
(Disminución) aumento neto de efectivo		(218,822)	348,070
Efectivo al comienzo del año		348,070	-
Efectivo al final del año		B/. 129,247	B/. 348,070

Las notas de las páginas 7 a la 14 son parte integral de los estados financieros

Representante Legal

1. Información general

Condado Properties, Inc. (la Compañía) es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes panameñas según Escritura Pública No. 11,046 del 16 de mayo de 2012.

Su actividad principal es la de comprar, vender, importar, exportar, transferir, disponer, negociar, financiar, invertir, permutar, poseer, administrar, representar, distribuir, dar o recibir en comisión, hipotecar, prendar, arrendar, usar, usufructuar, dar o recibir en anticresis, toda clase de bienes muebles o inmuebles, acciones o derechos y celebrar y efectuar todos los actos, contratos, operaciones o transacciones de lícito comercio.

Las oficinas de la Compañía están ubicadas en Avenida Punta Chiriquí, Punta Pacifica, Edificio Pacific Village.

Los estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre de 2013 fueron aprobados por la Administración de la Compañía.

2. Resumen de políticas de contabilidad más importantes

Las políticas de contabilidad más importantes son las siguientes:

2.1. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF").

2.2. Base de preparación

Los estados financieros de Condado Properties, Inc. han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones de contabilidad críticas. También requiere que la Administración use su juicio en el proceso de la aplicación de las políticas de contabilidad de la Compañía.

2.3. Unidad monetaria

Los registros se llevan en balboas y los estados financieros están expresados en esta moneda. El balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par y es de libre cambio con el dólar de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y en su lugar utiliza el dólar norteamericano como moneda de curso legal.

2.4. Efectivo en caja y banco

El efectivo en caja está representado en dinero en efectivo y los depósitos en bancos se presentan al costo en el estado de situación financiera. Para propósitos de los estados de flujos de efectivo, el efectivo comprende estos componentes comprenden fondo especial y el efectivo en depósitos a la vista en bancos.

2.5. Cuentas por cobrar comerciales

Las cuentas por cobrar comerciales, son reconocidas y registradas al importe de las respectivas facturas y su medición posterior al reconocimiento inicial. Se efectúa al costo, la recuperación de estos activos financieros es analizada periódicamente y es registrada.

2.6. Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para generar alquileres y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados del periodo en que tales cambios se originan.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su venta o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de su uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de su venta. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del periodo en el cual se dio de baja la propiedad.

2.7. Cuentas por pagar

El valor razonable de las cuentas por pagar corresponde al costo de la transacción realizada, la cual se aproxima a su valor razonable debido a su vencimiento a corto plazo.

2.8. Capital en acciones

Las acciones comunes están registradas al valor de su emisión.

2.9. Reconocimientos de los ingresos

Los ingresos provenientes de los alquileres, en el curso ordinario de las actividades, se valoran al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neto de descuentos comerciales. Los ingresos son reconocidos cuando existe evidencia persuasiva, usualmente en la forma de un acuerdo de venta ejecutado, cuando los riegos y beneficios de la propiedad han sido transferidos al comprador, el cobro es probable y los costos asociados y posibles descuentos pueden ser estimados razonablemente y no existe continuidad de control sobre los bienes.

Representante Legal

2.10. Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tenga lugar en forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce un gasto en forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo.

Así mismo, se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno, como puede ser un pasivo por una garantía.

3. Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable estimado es el monto por el cual los instrumentos financieros pueden ser negociados en una transacción común entre las partes interesadas, debidamente informados y en condiciones de independencia mutua.

Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, basada en estimaciones de mercado y en información sobre los instrumentos financieros. Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuento que pueda resultar de la oferta para la venta de un instrumento financiero particular a una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, involucran incertidumbre y mucho juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en las suposiciones o criterios puede afectar en forma significativa las estimaciones.

El valor en libros de los depósitos en banco, instrumento financiero más importante, se aproxima a su valor razonable por su liquidez y vencimiento a corto plazo.

4. Efectivo en caja y banco

Los saldos del efectivo en banco al 31 de diciembre de 2013 se detallan a continuación:

	Al 31 de diciembre 2013	Al 31 de diciembre 2012
Efectivo en caja y banco	129,247	348,070
	129,247	348,070

Representante Legal

El riesgo de crédito, sobre los fondos líquidos está limitado debido a que los fondos están depositados en una institución financiera reconocida. A la fecha de los estados financieros, no existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo.

5. Cuentas por cobrar comerciales

El período de crédito promedio para la venta de bienes al 31 de diciembre de 2013 es de 30 días y no se cobran intereses sobre las cuentas por cobrar.

	Al 31 de diciembre 2013	Al 31 de diciembre 2012
Cuentas por cobrar comerciales	211,705	90,783
	211,705	90,783

6. Propiedades de Inversión

La propiedad consiste en un conjunto de catorce (14) locales de oficinas ubicados en las Torres 100 y 200 del Proyecto Condado Business Center. El Proyecto Condado Business Center se encuentra ubicado en la intersección de la Avenida Ricardo J. Alfaro y la Vía Condado del Rey, corregimiento de Ancón en ciudad de Panamá. Las fincas son las siguientes:

Torre	Oficina	Nivel	Finca
Torre 100	1	100	431319
Torre 100	2	200	431320
Torre 100	3	300	431321
Torre 100	4	400	431322
Torre 100	5	500	431323
Torre 100	Terraza	600	431324
Torre 100	Azotea Privativa	600	431325
Torre 200	1	100	431326
Torre 200	2	200	431327
Torre 200	3	300	431328
Torre 200	4	400	431329
Torre 200	5	500	431330
Torre 200	6	600	431331
Torre 200	7	700	431332
Torre 200	8	800	431333
Torre 200	9	900	431334
Torre 200	Azotea Privativa	1000	431335

Representante Legal

7. Cuentas por cobrar entre partes relacionadas

Partes relacionadas (principalmente compañías afiliadas, directores, sus familiares y compañía donde ellos son los principales accionistas) son clientes en el curso normal del negocio.

Al 31 de diciembre de 2013, el saldo entre partes relacionadas se detalla a continuación:

	Al 31 de diciembre 2013	Al 31 de diciembre 2012
	1,617,403	6,889
Cuentas por pagar Rey 4, S.A.	1,617,403	6,889

Los saldos entre partes relacionadas no tienen fecha de vencimiento y no devengan intereses.

8. Propiedad, mobiliario, equipo y mejoras, neto

El detalle de la propiedad, mobiliario, equipo y mejoras al 31 de diciembre se presenta a continuación:

	Edificio
Costo	
Al 31 de diciembre de 2013	27,000,000
Depreciación y amortización acumulada	
Al 31 de diciembre de 2013	(250,000)
Valor neto en libros	
Al 31 de diciembre de 2013	26,750,000

Representante Legal

7. Cuentas por cobrar entre partes relacionadas

Partes relacionadas (principalmente compañías afiliadas, directores, sus familiares y compañía donde ellos son los principales accionistas) son clientes en el curso normal del negocio.

Al 31 de diciembre de 2013, el saldo entre partes relacionadas se detalla a continuación:

	Al 31 de diciembre 2013	Al 31 de diciembre 2012
Cuentas por pagar Rey 4, S.A.	1,617,403	6,889
	1,617,403	6,889

Los saldos entre partes relacionadas no tienen fecha de vencimiento y no devengan intereses.

8. Propiedad, mobiliario, equipo y mejoras, neto

El detalle de la propiedad, mobiliario, equipo y mejoras al 31 de diciembre se presenta a continuación:

	Edificio
Costo	
Al 31 de diciembre de 2013	27,000,000
Depreciación y amortización acumulada	
Al 31 de diciembre de 2013	(250,000)
Valor neto en libros	
Al 31 de diciembre de 2013	26,750,000

Representante Legal

9. Bonos por pagar

Los bonos por pagar al 31 de diciembre de 2013 se detallan a continuación:

	Valor de la emisión	Al 31 de diciembre 2013	Al 31 de diciembre 2012
Serie Senior "A"	18,000,000	17,625,000	-
Serie Subordinada "B"	7,500,000	7,500,000	-
Serie Subordinada "C"	1,500,000	sin emitir	-
Total	**27,000,000**	**25,125,000**	-

Oferta Pública de bonos corporativos (la "Emisión"). Los de la Emisión tendrán un valor nominal hasta veintisiete millones de dólares (US$27,000,000) emitidos en forma nominativa y registrados, en tres (3) series, - Serie Senior A, Serie Subordinada B y Serie Subordinada C - sin cupones, en denominaciones de mil dólares (US$1,000) y sus múltiplos.

Los Bonos de la Serie Senior A emitidos por un total de B/.18,000,000 devengan una tasa de interés anual equivalente a LIBOR a tres (3) meses, más un diferencial de 3.0% y estará sujeta a una tasa mínima de 4.00%, pagadera trimestralmente en cada fecha de pago, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año, hasta su fecha de vencimiento o hasta la fecha en la cual el Saldo Insoluto del Bono fuese pagado en su totalidad, cualquiera que ocurra primero. El pago del capital será en función del cronograma de amortización en la sección III.A.4 del Prospecto Informativo.

Los Bonos de la Serie Subordinada B devengarán una tasa de interés fija de 12.0% anual sobre su Saldo Insoluto, pagadera semestralmente, los días 30 de junio y 31 de diciembre de cada año, hasta su fecha de vencimiento o hasta la fecha en la cual el saldo insoluto del Bono fuese pagado en su totalidad, cualquiera que ocurra primero. El pago de capital de la Serie Subordinada B será en su respectiva fecha de vencimiento a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia. Los intereses pagaderos con respecto a cada uno de los Bonos serán calculados aplicando la tasa de interés respectiva al saldo insoluto del Bono correspondiente, multiplicando la suma resultante por el número de días calendarios del período de interés, incluyendo el primer día de dicho período de interés pero excluyendo la fecha de pago en que termina dicho período de interés, dividido entre 360 y redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano.

La Serie Senior A está garantizada por un Fideicomiso de Garantía a favor de sus Tenedores Registrados. El Bien Inmueble otorgado en garantía, es decir, la finca No.417600 con código de ubicación 8720 inscrita al Documento 2343738 de la Sección de Propiedad Horizontal, provincia de Panamá del Registro Público, cuenta con avalúo realizado por un evaluador independiente.

Son obligaciones de No Hacer del Emisor, las siguientes:

a. Fusionarse, consolidarse o materialmente alterar su existencia sin la previa autorización del Agente de Pago, Registro y Transferencia.

b. Realizar transacciones de venta y arrendamiento financiero de activos fijos, excepto aquellas que se den en el curso normal de los negocios del Emisor.

c. Modificar, sin la debida autorización de la Mayoría de los Tenedores Registrados, la composición accionaria del Emisor de forma que resulte en un cambio accionario en más de un cincuenta por ciento (50%).

d. Modificar la naturaleza o el giro usual de sus negocios.

e. Suscribir deudas financieras adicionales a las permitidas por la presente Emisión sin el consentimiento previo la Mayoría de los Tenedores Registrados.

f. Realizar cambios materiales en las políticas y procedimientos de contabilidad.

10. Capital pagado

Al 31 de diciembre de 2013, la estructura del capital pagado se presenta a continuación:

	Al 31 de diciembre 2013	**Al 31 de diciembre 2012**
100 acciones conmunes sin valor nominal emitidas y en circulación.	10,000	10,000
	10,000	10,000

11. Administración del riesgo de instrumentos financieros

Riesgo de crédito

El depósito en banco, está expuesto al riesgo de crédito. Sin embargo, estos fondos están colocados en una institución de prestigio internacional, lo cual ofrece una garantía intrínseca de la recuperación de los mismos.

Representante Legal

Riesgo de liquidez

La Administración es prudente con respecto al riesgo de liquidez, el cual implica mantener suficiente efectivo para hacerle frente a sus obligaciones futuras e inversiones planificadas. Los fondos provienen de los aportes del accionista.

Riesgo de mercado

La Compañía no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado al 31 de diciembre de 2013. La Compañía tampoco cuenta con instrumentos financieros o valores de capital que la expongan al riesgo de mercado al finalizar el período. La Compañía no mantiene activos importantes que generen ingresos por intereses, por lo tanto, sus flujos de caja operativos son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado.

Riesgo de tasa de interés

La Compañía no mantiene activos importantes que generan ingresos por intereses; por lo tanto, sus flujos de caja operativos son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado.

* * * * * *

Representante Legal