# INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

# **AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

# 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

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



# Contenido

I.	ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS	3
	A. Liquidez	3
	B. Recursos de Capital	3
	C. Resultados de las Operaciones	3
	D. Análisis de Perspectivas	3
II.	RESUMEN FINANCIERO	4
ш.	ESTADOS FINANCIEROS	5-19
IV.	CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO	20-2
v.	DIVULGACIÓN	22



# I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El siguiente análisis está basado en el desempeño de la Empresa mostrado en los estados financieros interinos de Condado Properties, Inc. para el trimestre terminado al 31 de diciembre de 2013.

A. Liquidez

	31-dic-2013	30-sep-2013
Activos corrientes Pasivos corrientes Razón corriente (activos corrientes / pasivos corrientes) Capital de trabajo (activos corrientes- pasivos corrientes)	342,679 (244,439) 1.4% 98,240	498,121 3,283 151.7% 494,838

Al trimestre terminado el 31 de diciembre de 2013, Condado Properties, Inc. presentó una disminución en su relación corriente con relación al 30 de septiembre de 2013, producto de la disminución del efectivo en banco por la cancelación de cuentas por pagar y de sumas recibidas correspondientes a adelantos de alquileres.

B. Recursos de capital

	31-dic-2013	30-sep-2013
Total de pasivos	(26,986,842)	(25,315,783)
Patrimonio	(105,836)	(732,572)
Total de recursos de capital	(26,881,006)	(24,583,212)
Apalancamiento (pasivos / patrimonio)	255.0%	34.6%

El nivel de apalancamiento (pasivo / patrimonio) mostró un aumento de 220.4% con relación al 30 de septiembre de 2013, a consecuencia de la contabilización de gastos financieros en el período.

# 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.

# II. RESUMEN FINANCIERO

A continuación se presenta el Resumen Financiero de Condado Properties, Inc. para el trimestre que se reporta:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	TRIMESTRE QUE REPORTA	TRIMESTRE ANTERIOR
	31-dic-13	30-sep-13
Ventas o Ingresos Totales	2,527,422	2,103,408
Margen Operativo	3.7%	34.2%
Gastos Generales y Administrativos	913,349	643,218
Gastos Financieros	1,271,481	740,864
Utilidad o Pérdida Neta	92,592	719,326
Acciones emitidas y en circulación	100	100
Utilidad o Pérdida por Acción	926	7,193
Depreciación y Amortización	250,000	_
Utilidades o pérdidas no recurrentes	- -	_

BALANCE GENERAL	TRIMESTRE QUE REPORTA	TRIMESTRE ANTERIOR	
	31-dic-13	30-sep-13	
Activo Circulante	342,679	498,121	
Activos Totales	27,092,679	26,048,354	
Pasivo Circulante	244,439	3,283	
Deuda a Largo Plazo	25,125,000	25,312,500	
Acciones preferidas	_	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	
Capital Pagado	10,000	10,000	
Utilidades Retenidas	95,836	722,571	
Patrimonio Total	105,836	732,571	
RAZONES FINANCIERAS			
Dividendo / Acción	n/a	n/a	
Deuda Total / Patrimonio	255.0%	34.6%	
Capital de Trabajo	98,240	494,838	
Razón Corriente	1.4%	151.7%	
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	7.3%	9.7%	



III. ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS DE CONDADO PROPERTIES, INC. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013.

# CONDADO PROPERTIES, INC.

Estados Financieros 31 de diciembre de 2013



# CONDADO PROPERTIES, INC.

Contenido	Páginas
Estados financieros	
Estado de situación financiera	8
Estado de resultados	9
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	10
Estado de flujos de efectivo	11
Notas a los estados financieros	12 - 19



# 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	2,4	129,247	348,070
Cuentas por cobrar comerciales	2,5	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		В/. 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 relacionadas	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		95,836	3,245
Total de patrimonio de los accionistas		105,836	13,245
Total de pasivos y patrimonio de los accionistas		B/. 27,092,679	B/. 590,471



# Estado de resultados Al 31 de diciembre de 2013

(En Balboas)

	Notas	Al 31 de diciembre 2013	Al 31 de diciembre 2012
Ingresos:	110	2010	2012
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	,	92,592	3,245



# 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
Otras utilidades integrales			-	_
Total de utilidades integrales del año		10,000	95,837	105,836



Estado de flujos de efectivo Al 31 de diciembre de 2013

(En Balboas)

	Notas	Al 31 de diciembre 2013	Al 31 de diciembre 2012
Flujos de efectivo de las actividades de operación: Utilidad del período		92,592	3,245
Ajustes por:		,	2,212
Impuesto sobre la renta		29,451	919
Depreciación y amortización	8	250,000	
Gastos financieros		1,270,973	7,630
Flujos de efectivo de operaciones antes de los movimientos			
en el capital de trabajo		1,643,016	11,794
Cuentas por cobrar comerciales	5	(120,922)	(90,783)
Gastos pagados por anticipado y otros activos		149,892	(151,618)
Cuenta por cobrar partes relacionadas	7	(650,565)	-
Cuentas por pagar		(476,271)	569,418
Efectivo proveniente de (utilizado en) las operaciones		545,150	338,811
Impuesto sobre la renta pagado			
Gastos financieros pagados		(1,270,973)	(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		<u></u>	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	<del></del>
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento		27,507,001	16,889
Aumento (Disminución) neto en el efectivo		(218,822)	348,070
Efectivo neto al comienzo del año		348,070	,
LICCUVO HERO AI COITHEIRD GEI ANO		340,070	
Efectivo neto al final del año		129,247	348,070



Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2013 (Cifras en Balboas)

## 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.



Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2013 (Cifras en Balboas)

#### 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.



Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2013 (Cifras en Balboas)

## 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.

#### 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.

Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2013

(Cifras en Balboas)

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

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

Las cuentas por cobrar corresponden a la facturación anticipada al arrendatario, y no se cobran intereses sobre las cuentas por cobrar.

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



Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2013 (Cifras en Balboas)

## 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

## 7. Cuentas por pagar 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.

Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2013

(Cifras en Balboas)

## 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

## 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.

Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2013 (Cifras en Balboas)

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.



Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2013 (Cifras en Balboas)

## 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	10,000	10,000
emitidas y en circulación.	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.

#### 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.

\*\*\*\*\*

#### IV. 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

Genente de Fideicomisos

tente de Fideicomisos

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

Prival Trust, S.A., sociedad panameña, debidamente constituída 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:

- 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.
- 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).

xXX

The state of the s

# V. 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

Eduardo Gateno Hafeitz

Secretario y Representante Legal