INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014

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

Representante Legal _____

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
III.	**ESTADOS FINANCIEROS**	5-20
IV.	**CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO**	21-23
V.	**DIVULGACIÓN**	24

Representante Legal _____

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 30 de septiembre de 2014.

A. Liquidez

	30-sep-14	30-jun-14	31-mar-14	31-dic-13	30-sep-13
Activos corrientes	584,016	403,604	597,203	340,952	498,121
Pasivos corrientes	1,722,528	1,722,538	274,251	243,345	3,283
Razón corriente (*activos corrientes / pasivos corrientes*)	0.34	0.23	2.18	1.40	151.73
Capital de trabajo (*activos corrientes - pasivos corrientes*)	(1,138,512)	(1,318,934)	322,952	97,607	494,838

Al trimestre terminado el 30 de septiembre de 2014, Condado Properties, Inc. presentó un aumento en su relación corriente con relación al 30 de junio de 2014, producto del incremento en el efectivo, más los impuestos pagados por anticipado.

B. Recursos de capital

	30-sep-14	30-jun-14	31-mar-14	31-dic-13	30-sep-13
Pasivos	26,589,940	26,589,940	26,892,153	26,985,747	25,315,783
Patrimonio	(5,924)	63,664	268,050	105,204	732,572
Total de recurso de capital	26,595,864	26,526,276	26,624,103	26,880,543	24,583,211
Apalancamiento (pasivos/ patrimonio)	(4,488.36)	417.66	100.33	256.51	34.56

El nivel de apalancamiento (pasivo / patrimonio) disminuyó con relación al trimestre anterior terminado el 30 de junio de 2014, a consecuencia de la pérdida generada en el periodo 2014 y al incremento de los gastos financieros y gastos de depreciación.

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.

Representante Legal

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	TRIMESTRE ANTERIOR	TRIMESTRE ANTERIOR	TRIMESTRE ANTERIOR
	30-sep-14	30-jun-14	31-mar-14	31-dic-13	30-sep-13
Ventas o Ingresos Totales	1,965,067	1,304,042	649,710	2,527,422	2,103,408
Margen Operativo	-5.47%	-2.91%	34.16%	4.84%	34.20%
Gastos Generales y Administrativos	84,372	36,530	1,501	884,184	643,218
Gastos Financieros	1,238,200	805,429	176,250	1,270,973	740,864
Utilidad o Pérdida Neta	(107,505)	(37,917)	221,959	122,265	719,326
Acciones emitidas y en circulación	100	100	100	100	100
Utilidad o (Pérdida por Acción)	(1,075.05)	(379.17)	2,219.59	1,222.65	7,193.26
Depreciación y Amortización	750,000	500,000	250,000	250,000	-

BALANCE GENERAL	TRIMESTRE QUE REPORTA	TRIMESTRE ANTERIOR	TRIMESTRE ANTERIOR	TRIMESTRE ANTERIOR	TRIMESTRE ANTERIOR
	30-sep-14	30-jun-14	31-mar-14	31-dic-13	30-sep-13
Activo Circulante	584,016	403,604	597,203	340,952	498,121
Activos Totales	26,584,016	26,653,604	27,097,203	27,090,952	26,048,354
Pasivo Circulante	1,722,528	1,722,538	274,251	243,345	3,283
Deuda a Largo Plazo	24,867,412	24,867,402	26,554,902	26,742,402	25,312,500
Acciones Preferidas	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Capital Pagado	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades (Pérdida) Retenidas	(12,190)	53,664	261,784	95,204	722,571
Patrimonio Total	(5,924)	63,664	271,784	105,204	732,571
RAZONES FINANCIERAS:					
Dividendo/Acción	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Deuda Total/Patrimonio	(4,488.51)	417.66	98.71	256.51	34.56
Capital de Trabajo	(1,138,512)	(1,318,934)	322,952	97,607	494,838
Razón Corriente	0.3	0.2	2.2	1.4	151.7
Utilidad Operativa/Gastos financieros	(0.09)	(0.05)	1.26	0.10	0.97

Representante Legal _____

III. ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS DE CONDADO PROPERTIES, INC. AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014.

CONDADO PROPERTIES, INC.

Estados Financieros
30 de septiembre de 2014

Representante Legal _____

C.P.A. _____

CONDADO PROPERTIES, INC.

Índice del Contenido

Informe del Contador Público Autorizado

	Páginas
Estados financieros	
Estado de situación financiera	7
Estado de resultados	8
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	9
Estado de flujos de efectivo	10
Notas a los estados financieros	11-20

Carmen Villanueva
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO
C.P.A. N°4426

A LA JUNTA DIRECTIVA
CONDADO PROPERTIES, INC

Los estados financieros interinos de Condado Properties, Inc. al 30 de septiembre de 2014, incluye el estado de situación financiera, estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio de los accionistas, estado de flujos de efectivo y notas que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

En mi revisión, los estados financieros interinos antes mencionados al 30 de septiembre de 2014, fueron preparados conforme con las Norma Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Carmen Villanueva
CPA No. 4426

26, de noviembre de 2014
Panamá, República de Panamá

Activos	Notas	septiembre 2014	septiembre 2013
Activos corrientes:			
Efectivo en caja y banco	2,4	339,155	266,335
Cuentas por cobrar comerciales	2,5	221,174	229,862
Seguros pagados por adelantado		3,556	1,508
Impuestos pagados por adelantado		20,130	417
Total de activos corrientes		584,016	498,121
Activos no corrientes:			
Cuentas por cobrar accionistas		-	7,500,000
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas		-	18,050,233
Edificios y mejoras, neto	8	26,000,000	-
Total de activos no corrientes		26,000,000	25,550,233
Total de activos		B/. 26,584,016	B/. 26,048,354
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar		1,502,354	2,364
Adelanto de alquiler		220,174	-
Impuesto por pagar		-	919
Total de pasivos corrientes		1,722,528	3,283
Pasivos no corrientes:			
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	7	117,412	-
Bonos por Pagar	9	24,750,000	25,312,500
Total de pasivos no corrientes		24,867,412	25,312,500
Total de pasivos		26,589,940	25,315,783
Patrimonio de los accionistas:			
Capital	10	10,000	10,000
Utilidades retenidas		(12,190)	722,571
Impuesto complementario		(3,734)	-
Total de patrimonio de los accionistas		(5,924)	732,571
Total de pasivos y patrimonio de los accionistas		26,584,016	26,048,354

Las notas de las páginas 12 a la 20 son parte integral de los estados financieros

Representante Legal _____ C.P.A. _____

Condado Properties, Inc

Estado de resultados
Al 30 de septiembre de 2014
(Expresado en balboas)

	Notas	Al 30 de septiembre 2014	Al 30 de septiembre 2013
Ingresos:			
Alquiler		1,963,289	2,102,529
Intereses ganados		1,779	879
		1,965,067	2,103,408
Gastos:			
Gasto de depreciación		(750,000)	-
Financieros		(1,238,200)	(740,864)
Administrativos		(84,372)	(643,218)
Total de gastos		(2,072,572)	(1,384,082)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		(107,505)	719,326
Impuesto sobre la renta		-	-
Utilidad neta		(107,505)	719,326

Las notas de las páginas 12 a la 20 son parte integral de los estados financieros

Representante Legal _____ C.P.A. _____

CONDADO PROPERTIES, INC.

Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas
Al 30 de septiembre de 2014
(En Balboas)

	Nota	Capital	Utilidad no distribuidas	Impuesto complementario de dividendos	Total de patrimonio
Saldo al 1 de septiembre de 2013		10,000	3,245	-	13,245
Utilidades integrales					
Utilidad neta del año		-	719,326	-	719,326
Resultado integral total del año		10,000	722,571	-	732,571
Transacciones con los propietarios, registrados directamente en patrimonio					
Contribuciones de y distribuciones a los accionistas					
Impuesto complementario		-	-	-	-
Saldo al 30 de septiembre de 2013		10,000	722,571	-	732,571
Saldo al 31 de diciemmbre de 2013		10,000	95,315	-	105,315
Utilidades integrales					
Utilidad neta del año		-	(107,505)	-	(107,505)
Resultado integral total del año		10,000	(12,190)	-	(2,190)
Transacciones con los propietarios, registrados directamente en patrimonio					
Contribuciones de y distribuciones a los accionistas					
Impuesto complementario		-	-	(3,734)	(3,734)
Saldo al 30 de septiembre de 2014		10,000	(12,190)	(3,734)	(5,924)

Las notas de las páginas 12 a la 20 son parte integral de los estados finacieros

Representante Legal _____ C.P.A. _____

Condado Properties, Inc

Estado de flujos de efectivo
Al 30 de septiembre de 2014
(Expresado en balboas)

	Notas	Al 30 de septiembre 2014	Al 30 de septiembre 2013
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad o peridda del período		(107,505)	719,326
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	8	1,000,000	-
Gastos financieros		1,238,200	-
Flujos de efectivo de operaciones antes de los movimientos en el capital de trabajo		2,130,695	719,326
Cuentas por cobrar comerciales	5	8,688	(139,079)
Gastos pagados por anticipado y otros activos		21,762	149,694
Cuentas por cobrar partes relacionadas		18,050,233	(18,050,233)
cuentas por pagar		1,499,071	(476,271)
Efectivo proveniente de (utilizado en) las operaciones		21,710,450	(17,796,563)
Impuesto sobre la renta pagado		-	-
Impuesto complementario		(3,734)	-
Gastos financieros pagados		(1,238,200)	-
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de operación		20,468,516	(17,796,563)
Actividades de inversión			
Adquisición de propiedades, maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras		(27,000,000)	-
Depreciación Acumulada		-	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(27,000,000)	-
Actividades de financiamiento			
Bonos por pagar		(562,500)	25,312,500
Cuentas por cobrar accionistas		7,500,000	(7,500,000)
Cuentas por pagar entre partes relacionadas		(117,412)	(6,889)
Adelanto de alquiler		(215,783)	(90,783)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento		6,604,305	17,714,828
Aumento (Disminución) neto en el efectivo		72,820	(81,735)
Efectivo neto al comienzo del año		266,335	348,070
Efectivo neto al final del año		339,155	266,335

Las notas de las páginas 12 a la 20 son parte integral de los estados financieros

Representante Legal _____ C.P.A. _____

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 30 de septiembre de 2014 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.

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 30 de septiembre de 2014 se detallan a continuación:

	Al 30 de septiembre 2014	Al 30 de septiembre 2013
Efectivo en caja y banco	339,155	266,335
	339,155	266,335

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.

Representante Legal _____ C.P.A. _____

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 30 de septiembre 2014	Al 30 de septiembre 2013
Cuentas por cobrar comerciales	221,174	229,862
	221,174	229,862

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 _____ C.P.A. _____

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 30 de septiembre de 2014, el saldo entre partes relacionadas se detalla a continuación:

	Al 30 de septiembre 2014	Al 30 de septiembre 2013
En Pasivo:		
Cuentas por pagar		
Rey 4, S.A.	117,412	-
	117,412	-

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 30 de septiembre se presenta a continuación:

	Edificio
Costo	
Al 30 de septiembre de 2014	27,000,000
Depreciación y amortización acumulada	
Al 30 de septiembre de 2014	(1,000,000)
Valor neto en libros	
Al 30 de septiembre de 2014	26,000,000

9. Bonos por pagar

Los bonos por pagar al 30 de septiembre de 2014 se detallan a continuación:

	Valor de la emisión	Al 30 de septiembre 2014	Al 30 de septiembre 2013
Serie Senior "A"	18,000,000	17,250,000	-
Serie Subordinada "B"	7,500,000	7,500,000	-
Serie Subordinada "C"	1,500,000	sin emitir	-
Total	**27,000,000**	**24,750,000**	**-**

Representante Legal _____ C.P.A. _____

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 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 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 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.

Representante Legal _____ C.P.A. _____

10. Capital pagado

Al 30 de septiembre de 2014, la estructura del capital pagado se presenta a continuación:

	Al 30 de septiembre 2014	Al 30 de septiembre 2013
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.

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 30 de septiembre de 2014. 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 _____ C.P.A. _____

12. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta están sujetas a revisión por las autoridades fiscales panameñas por los años 2013 y 2012, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

La compañía también está sujeta a la revisión del cumplimiento del impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios (ITBMS) y del impuesto de timbre.

Precios de transferencia

La Ley 33 de 30 de septiembre de 2010, modificada por la Ley 52 de 28 de agosto de 2012, adicionó el Capítulo IX al Título 1 del Libro Cuarto del Código Fiscal, denominado Normas de Adecuación a los Tratados o Convenios para Evitar la Doble Tributación Internacional, estableciendo el régimen de precios de transferencia aplicable a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas residentes en el extranjero. Estos contribuyentes deben determinar sus ingresos, costos y deducciones para fines fiscales en sus declaraciones de rentas, con base en el precio o monto que habrían acordado partes independientes bajo circunstancias similares en condiciones de libre competencia, utilizando los métodos establecidos en la referida Ley 33. Esta ley establece la obligación de presentar una declaración informativa de operaciones con partes relacionadas (1nforme 930 implementado por la DGI) dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio fiscal correspondiente, así como de contar, al momento de la presentación del informe, con un estudio de precios de transferencia que soporte lo declarado mediante el Informe 930. Este estudio deberá ser entregado a requerimiento de la DGI, dentro de un plazo de 45 días contados a partir de la notificación del requerimiento. La no presentación de la declaración informativa dará lugar a la aplicación de una multa equivalente al uno por ciento (1%) del valor total de las operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas. Al 30 de septiembre de 2014, la compañía no mantiene transacciones con partes relacionadas residentes o domiciliadas en el extranjero.

Mediante la Gaceta Oficial No. 26489-A, se publicó la Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010 mediante la cual se modifican las tarifas generales del Impuesto sobre la Renta (ISR), aplicables a las personas jurídicas a una tasa de 27.5% para el período fiscal 2010 y a una tasa de 25% para los períodos fiscales 2011 y subsecuentes. La ley también mantiene la tasa de 30% para el año 2010 para ciertas actividades en particular, la cual se irá reduciendo hasta alcanzar la tasa de 25% en el año 2012. Sin embargo, todas las empresas en las cuales el Estado tenga una participación accionaria mayor del cuarenta por ciento (40%), continuarán pagando el Impuesto sobre la Renta a la tarifa del 30%.

La mencionada Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010, modifica el denominado Cálculo Alterno del Impuesto sobre la Renta (CAIR), obligando a toda persona jurídica que devengue ingresos en exceso a un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) a determinar como base imponible de dicho impuesto, la suma que resulte mayor entre: (a) la renta neta gravable calculada por el método ordinario establecido en el Código Fiscal y la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables, el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

Las personas jurídicas que incurran en pérdidas por razón del impuesto calculado bajo el método presunto o que, por razón de la aplicación de dicho método presunto, su tasa efectiva exceda las tarifas del impuesto aplicables para el periodo fiscal de que se trate, podrá solicitar a la Dirección General de Ingresos que se le autorice el cálculo del impuesto bajo el método ordinario de cálculo.

La DGI tiene un plazo de seis (6) meses, contados a partir de la fecha en que se vence el plazo para presentar la declaración jurada de rentas, para pronunciarse sobre la solicitud de no aplicación del CAIR presentada por la compañía. Vencido este plazo sin que se haya expedido un acto administrativo relacionado con la solicitud presentada, se entenderá que se ha admitido dicha solicitud y por lo tanto, el impuesto sobre la renta a pagar al Tesoro Nacional será en definitiva, aquél determinado de acuerdo con el método tradicional. En caso de no ser aceptada la solicitud, la compañía podrá acogerse al procedimiento administrativo en materia fiscal e interponer los recursos legales que corresponda y no será hasta agotado éstos que la compañía tendría que pagar el impuesto sobre la renta conforme al cálculo del CAIR.

* * * * * *

Representante Legal _____ C.P.A. _____

IV. CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO

Panamá, 7 de octubre de 2014.

Señor
Eduardo Gateno
Condado Properties, Inc.
Ciudad.-

Estimado Señor Gateno:

Sean nuestras primeras líneas para desearle éxitos en sus delicadas funciones. Prival Trust, S.A. en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía No. 27, celebrado el día 18 de julio de 2013 con Condado Properties, Inc. como Fideicomitente Emisor y Fideicomitente Garante Hipotecario, tiene a bien en cumplimiento de sus obligaciones fiduciarias, remitirle un original de la Certificación Trimestral que el Fiduciario debe emitir a fin de certificar las garantías que se encuentran bajo administración fiduciaria para garantizar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por el Emisor, a favor de los tenedores registrados de la Serie Senior de la Emisión Pública de Bonos Corporativos de Condado Properties, Inc., autorizada mediante Resolución SMV No. 273-13 de 18 de julio de 2013 de la Superintendencia del Mercado de Valores y un original del Informe de Gestión Fiduciaria al cierre del 30 de septiembre de 2014.

Favor notar que el ejemplar de una página, debe ser remitida en anexo a los Estados Financieros que Condado Properties, Inc. como emisor vaya a presentar al cierre del 30 de septiembre de 2014 a la Superintendencia del Mercado de Valores. El otro ejemplar que corresponde al Informe de Gestión Fiduciaria al cierre del 30 de septiembre de 2014 es para sus archivos.

Por favor remitirnos en original, la Certificación del Emisor de cumplimiento de las obligaciones de hacer, no hacer, y si al mejor de sus conocimientos no se ha incurrido en una causal de vencimiento anticipado, correspondiente al cierre del 30 de septiembre de 2014.

Sin más por el momento.

Atentamente,

Ingrid Chang Pardo
Gerente de Fideicomisos

/jf

Prival Trust S.A.
Punta Pacífica Blvd. . Torres de las Américas . Torre C . Piso 30 . Apartado 0832 - 00396 . Panamá
Teléfono: 507 303-1900 info@prival.com www.prival.com

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 Dólares (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).
- Finca número CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO (431324).
- Finca número CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO (431325).

Representante Legal _____

FIDEICOMISO No. 27
Condado Properties, Inc.
CERTIFICACION TRIMESTRAL
(Al cierre del 30 de septiembre de 2014)

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 y Fideicomitente Garante Hipotecario, según los términos y condiciones establecidos 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 30 de septiembre de 2014.

Ingrid R. Chang Pardo
Gerente de Fideicomisos

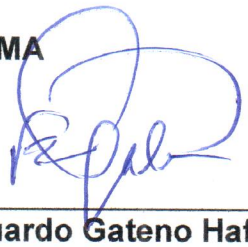
José Luis Fernández
Asistente de Fideicomisos

Representante Legal

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

Representante Legal