FIDEICOMISO No. 27
Condado Properties, Inc.
INFORME TRIMESTRAL DE GESTIÓN FIDUCIARIA
(Al cierre del 31 de diciembre de 2018)

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 Fideicomitente 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 hasta por la suma de US$27,000,000.00, 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: Para garantizar la Serie Senior autorizada hasta por la suma de US$18,000,000.00 como parte de la Emisión Pública de Bonos Corporativos de Condado Properties, Inc., autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante la Resolución SMV No.273-13 del 18 de julio del 2013.

I. SITUACIÓN ADMINISTRATIVA

A la fecha de este informe, el total del patrimonio administrado del Fideicomiso es por la suma de US$18,000,000.00, compuesto de los siguientes Bienes Fideicomitidos:

1. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Dieciocho Millones de Dólares (US$18,000,000.00), constituida a través de la Escritura Pública No. 20,642 del 10 de octubre del 2013 por el Fideicomitente Emisor 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.
2. Cesión Suspensiva e irrevocable de los cánones de arrendamiento presente y futuros derivados de los Contratos de Arrendamiento de las unidades inmobiliarias que forman parte de Bien Inmueble y de aquellos bienes inmuebles que de tiempo en tiempo se adicionen al presente Contrato de Fideicomiso en garantía de la Serie Senior A, que a la fecha del presente informe representan la suma de US$257,761.60 en cánones de arrendamiento mensuales.
3. 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.
4. 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).

A. Concentración de los Bienes Fideicomitidos al cierre de la presente certificación:

De la suma de US$18,000,000.00 que representa el monto total del Patrimonio Fideicomitido que garantiza la Serie Senior al cierre del presente informe, les confirmamos las siguientes concentraciones en los mismos:

1. La suma de US$18,000,000.00 en Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio.

2. La suma de US$257,761.60 en cánones de arrendamiento mensuales cedidos de manera suspensiva al fideicomiso, lo que significa que la misma queda sujeta a una Declaración de Vencimiento Anticipado para su plena eficacia jurídica y para su ejecución.

B. Vencimiento de los Bienes Fideicomitidos a la fecha de cierre del presente informe:

- **Sin Fecha de Vencimiento**

  No Aplica.

- Con Fecha de Vencimiento

  1. Cesión Suspensiva e irrevocable a favor de Prival Trust, S.A., en su calidad de fiduciario, de los cánones de arrendamiento, presentes y futuros, derivados de los Contratos de Arrendamiento de los Bienes Inmuebles otorgados en Primera Hipoteca y Anticresis.

Arrendador	Arrendatario	Día de Inicio	Termino de Duración	Fecha de Vencimiento	Canon Mensual
Condado Properties, Inc.	Hewlett- Packard Global Services Panama, S.A.	27 de mayo de 2012	10 años	26 de mayo de 2022	B/.110,451.42
Condado Properties, Inc.	Hewlett- Packard Global Services Panama, S.A.	1 de febrero de 2015	7 años y 3 meses	26 de mayo de 2022	B/.55,249.39
Condado Properties, Inc.	Canon Panamá, S.A.	1 de febrero de 2015	7 años y 11 meses y medio.	14 de enero de 2023	B/.92,060.79

  2. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Dieciocho Millones de Dólares (US$18,000,000.00), constituida mediante la Escritura Pública No.20,642 del 10 de octubre de 2013 sobre las siguientes fincas 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., cuyos avalúos tienen las siguientes fechas de vencimiento:

No. de Finca	Propietario	Valor de Avaluo	Fecha de Avaluo	Fecha de Vencimiento	Nombre de la Avaluadora	No. de Avaluo
431319	Condado Properties, Inc.	$ 1,894,117.65	01 de Julio de 2015	01 de Julio de 2018	AVANCE	05-15-11897
431320	Condado Properties, Inc.	$ 1,894,117.65	01 de Julio de 2015	01 de Julio de 2018	AVANCE	05-15-11897
431321	Condado Properties, Inc.	$ 1,894,117.65	01 de Julio de 2015	01 de Julio de 2018	AVANCE	05-15-11897
431322	Condado Properties, Inc.	$ 1,894,117.65	01 de Julio de 2015	01 de Julio de 2018	AVANCE	05-15-11897
431323	Condado Properties, Inc.	$ 1,894,117.65	01 de Julio de 2015	01 de Julio de 2018	AVANCE	05-15-11897
431324	Condado Properties, Inc.	$ 1,894,117.65	01 de Julio de 2015	01 de Julio de 2018	AVANCE	05-15-11897
431325	Condado Properties, Inc.	$ 1,894,117.65	01 de Julio de 2015	01 de Julio de 2018	AVANCE	05-15-11897
431326	Condado Properties, Inc.	$ 1,894,117.65	01 de Julio de 2015	01 de Julio de 2018	AVANCE	05-15-11897
431327	Condado Properties, Inc.	$ 1,894,117.65	01 de Julio de 2015	01 de Julio de 2018	AVANCE	05-15-11897
431328	Condado Properties, Inc.	$ 1,894,117.65	01 de Julio de 2015	01 de Julio de 2018	AVANCE	05-15-11897
431329	Condado Properties, Inc.	$ 1,894,117.65	01 de Julio de 2015	01 de Julio de 2018	AVANCE	05-15-11897
431330	Condado Properties, Inc.	$ 1,894,117.65	01 de Julio de 2015	01 de Julio de 2018	AVANCE	05-15-11897
431331	Condado Properties, Inc.	$ 1,894,117.65	01 de Julio de 2015	01 de Julio de 2018	AVANCE	05-15-11897
431332	Condado Properties, Inc.	$ 1,894,117.65	01 de Julio de 2015	01 de Julio de 2018	AVANCE	05-15-11897
431333	Condado Properties, Inc.	$ 1,894,117.65	01 de Julio de 2015	01 de Julio de 2018	AVANCE	05-15-11897
431334	Condado Properties, Inc.	$ 1,894,117.65	01 de Julio de 2015	01 de Julio de 2018	AVANCE	05-15-11897
431335	Condado Properties, Inc.	$ 1,894,117.65	01 de Julio de 2015	01 de Julio de 2018	AVANCE	05-15-11897

Cabe señalar, que el Emisor ha entregado nuevos avalúos con fecha de vencimiento para el 28 de enero de 2022, los cuales fueron recibidos por el Fiduciario el pasado 12 de febrero de 2019; quien se encuentra en etapa de actualización de los valores de cada finca.

C. Condiciones de cobertura de garantías establecidas en el Prospecto Informativo a la fecha del presente informe:

Cobertura de Garantías:

- Mantener Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio hasta por la suma de US$18,000,000.00 sobre Bienes Inmuebles que su valor de avalúo represente al menos 125% del saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión, de la siguiente manera: De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, al cierre diciembre 2018 el saldo insoluto de la Serie Senior era de US$11,812,500.00 x 125% equivale a US$14,765,625.00, mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyos valores de avalúo suman un total de US$32,200,000.05, lo que representa un excedente de US$17,434,375.05.

Cabe señalar, que el Emisor ha entregado nuevos avalúos con fecha de vencimiento para el 28 de enero de 2022, los cuales fueron recibidos por el Fiduciario el pasado 12 de febrero de 2019; quien se encuentra en etapa de actualización de los valores de cada finca.

- Mantener cobertura de Contratos de Arrendamiento cedidos suspensivamente al Fideicomiso sobre el servicio de deuda de al menos 1.25 veces. De acuerdo con lo anterior tenemos: (cánones de arrendamiento trimestrales cedidos a la fecha de este informe) 773,284.81/ (capital e intereses de la Serie Senior pagados al cierre de diciembre 2018) 523,747.42 = 1.48 veces.

D. Cobertura histórica de los últimos tres trimestres a la fecha del presente informe según el Prospecto Informativo:

- **Marzo 2018**

El 125% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a US$16,078,125.00. A la fecha mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyos valores de avalúo suman un total de US$32,200,000.00, lo que representa un excedente de US$16,121,875.00.

Mantener cobertura de Contratos de Arrendamiento cedidos suspensivamente al Fideicomiso sobre el servicio de deuda de al menos 1.25 veces. De acuerdo con lo anterior tenemos: (cánones de arrendamiento trimestrales cedidos a la fecha de este informe) 756,594.21/ (capital e intereses de la Serie Senior pagados al cierre de marzo 2018) 469,500.00= 1.61 veces.

- **Junio 2018**

El 125% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a US$16,078,125.00. A la fecha mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyos valores de avalúo suman un total de US$32,200,000.00, lo que representa un excedente de US$16,121,875.00.

Mantener cobertura de Contratos de Arrendamiento cedidos suspensivamente al Fideicomiso sobre el servicio de deuda de al menos 1.25 veces. De acuerdo con lo anterior tenemos: (cánones de arrendamiento trimestrales cedidos a la fecha de este informe) 756,979.02/ (capital e intereses de la Serie Senior pagados al cierre de marzo 2018) 469,500.00= 1.61 veces.

- **Septiembre 2018**

El 125% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a US$15,210,937.50. A la fecha mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyos valores de avalúo suman un total de US$32,200,000.05, lo que representa un excedente de US$16,989,062.55

Mantener cobertura de Contratos de Arrendamiento cedidos suspensivamente al Fideicomiso sobre el servicio de deuda de al menos 1.25 veces. De acuerdo con lo anterior tenemos: (cánones de arrendamiento trimestrales cedidos a la fecha de este informe) 773,284.80/ (capital e intereses de la Serie Senior pagados al cierre de septiembre 2018) 527,090.64 = 1.47 veces.

E. Condiciones de cobertura de garantías que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación a la fecha del presente informe:

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (18,000,000.00) entre el monto en circulación (11,812,500.00) es igual a 1.53

F. Cobertura histórica de los últimos tres trimestres que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación a la fecha del presente informe:

- **Marzo 2018:** el resultado de dividir el patrimonio del Fideicomiso (18,000,000.00) entre el monto en circulación (13,200,000) es igual a 1.37.
- **Junio 2018:** el resultado de dividir el patrimonio del Fideicomiso (18,000,000.00) entre el monto en circulación (13,200,000) es igual a 1.37.
- **Septiembre 2018:** el resultado de dividir el patrimonio del Fideicomiso (18,000,000.00) entre el monto en circulación (12,168,750.00) es igual a 1.48.

II. SITUACION ECONÓMICA

A la fecha del presente informe el Fideicomiso no mantiene cuenta por pagar dentro del fideicomiso por obligaciones administrativas fiduciarias.

III. SITUACIÓN JURIDICA

A la fecha del presente informe el Fideicomiso o el Fiduciario no ha sido notificado de reclamaciones jurídicas por parte de los Beneficiarios o Terceros contra el Patrimonio Fideicomitido.

IV. SITUACION CONTABLE

Adjuntamos para su referencia el Balance del Fideicomiso con la información de su Situación Contable.

En fe de lo cual se firma el presente informe, hoy 15 de febrero de 2019.

Leticia Oberto
Abogada de Fideicomisos

Fideicomiso No. 27
Condado Properties, Inc.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Estado Financiero por el período
terminado el 31 de diciembre de 2018

Fideicomiso No.27
Condado Properties, Inc.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Informe del Contador y estados financieros del 31 de diciembre de 2018

Contenido

	Página
Informe de Contador	1
Estado de activos y fondos en fideicomisos	2
Estado de cambios en los activos netos atribuibles a los fideicomitentes	3
Notas a los estados financieros	4 – 15

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Junta Directiva
Prival Trust, S. A.

Hemos revisado los estados financieros intermedios que se acompañan de Fideicomiso No.27 Condado Properties, Inc., en adelante la Compañía, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y cambios en el patrimonio por el período terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración para los Estados Financieros Intermedios

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

Responsabilidad del Contador Público

Nuestra responsabilidad es asegurar la razonabilidad de los estados financieros intermedios con base en nuestra revisión. Efectuamos nuestra revisión de conformidad con Normas internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la revisión para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros intermedios están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una revisión incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de revisión 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 Compañía, a fin de diseñar procedimientos de revisión que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el pro propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una revisión también incluye evaluar lo apropiado de los principios de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de la revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros intermedios presenta razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Fideicomiso No.27 Condado Properties, Inc., al 31 de diciembre de 2018, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Luzmila Alain González
C.P.A. No. 906-06
22 de marzo de 2019
Panamá, República de Panamá

Fideicomiso No.27
Condado Properties, Inc.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Estado de activos y fondos en fideicomisos
al 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

	Notas	Diciembre 2018	Junio 2018
Activos			
Propiedades y mejoras	4	32,200,000	18,000,000
Activos netos atribuibles a los fideicomitentes		32,200,000	18,000,000
Fondos en fideicomiso			
Aportes de los fideicomitentes	4	32,200,000	18,000,000
Fondos netos en fideicomiso		32,200,000	18,000,000

Las notas son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso No.27
Condado Properties, Inc.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Estado de cambio en los activos netos atribuibles a los fideicomitentes
por el período terminado el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

	Aportes de los fideicomitentes	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2017	18,000,000	18,000,000
Cambios en valor razonable	14,200,000	14,200,000
Saldo al 31 de diciembre de 2018	32,200,000	32,200,000

Las notas son parte integral de estos estados financieros.

1. Información general

El Fideicomiso No.27 Condado Properties, Inc.(el "Fideicomiso") es un fideicomiso irrevocable constituido conforme a la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, y conforme al Contrato de Fideicomiso de fecha 18 de julio de 2013 ("el Contrato de Fideicomiso") celebrado entre Condado Properties, como Fideicomitentes y Prival Trust, S. A. como Fiduciario.

El objetivo general del Fideicomiso es garantizar la Serie Senior autorizada hasta por la suma de B/. 18,000,000 como parte de la Emisión Pública de Bonos Corporativos de Condado Properties, Inc., autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante la Resolución SMV No.273-13 del 18 de julio del 2013, a la fecha de éste informe, el total del patrimonio administrado del Fideicomiso es por la suma de B/.18,000,000, compuesto de los siguientes Bienes Fideicomitidos:

1. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Dieciocho Millones de Balboas (B/. 18,000,000), constituida a través de la Escritura Pública No. 20,642 del 10 de octubre del 2013 por el Fideicomitente Emisor 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.

2. Cesión Suspensiva e irrevocable de los cánones de arrendamiento presente y futuros derivados de los Contratos de Arrendamiento de las unidades inmobiliarias que forman parte de Bien Inmueble y de aquellos bienes inmuebles que de tiempo en tiempo de adicionen al presente Contrato de Fideicomiso en garantía de la Serie Senior A, que a la fecha de la presente certificación representan la suma de B/. 257,762 en cánones de arrendamiento mensuales.

3. 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.

4. 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).

La administradora es Prival Trust, S. A. (la "Fiduciaria") es una sociedad anónima incorporada en Panamá y está autorizada para dedicarse a la administración de fideicomisos en o desde la República de Panamá, de acuerdo con la Resolución fiduciaria No.IFD-001-2011 del 18 de febrero de 2011.

El negocio de fideicomiso en Panamá está regulado mediante la Ley No. 1 del 5 de enero de 1984 como ha sido modificada por la Ley No. 21 del 10 de mayo de 2018, así como resoluciones y acuerdos de la Superintendencia de Bancos de Panamá.

Las obligaciones y facultades de la Fiduciaria son las siguientes:

- Recibir en Fideicomiso los Bienes del Fideicomiso.
- Administrar los bienes del fideicomiso para que la fiduciaria pueda autorizar el traspaso y liberación total o parcial de los derechos reales sobre parte de las fincas, conforme a solicitud de la fideicomitente y limitaciones establecidas en el contrato.
- Enviar trimestralmente a la Superintendencia del Mercado de Valores como parte del Informe de Actualización Trimestral de la Fideicomitente, una certificación en la cual conste los bienes que constituyen los bienes del Fideicomiso.
- Enviar trimestralmente a la Fideicomitente un informe de su gestión.
- Cumplir con las obligaciones que le impone el contrato y la diligencia.
- Ante incumplimiento en lo que respecta a la emisión de bonos, la fiduciaria está obligada a efectuar todos los actos inherentes a su cargo en salvaguarda de los intereses de los tenedores de los registros, incluso la ejecución y liquidación de los bienes del fideicomiso. La fiduciaria se compromete a notificar a la fideicomitente y al agente de pago, ante el evento de incumplimiento de los bonos de acuerdo al procedimiento estipulado.

La Fiduciaria tendrá las siguientes facultades:

- Ejecutar todos los actos que estime necesarios para el cumplimiento adecuado de sus funciones y obligaciones derivadas en el Fideicomiso.
- Contratar la prestación de servicios profesionales que sean requeridos para el ejercicio de los derechos y obligaciones que adquiere bajo el Fideicomiso, incluyendo a manera de ejemplo, servicios legales, de contabilidad y auditoría, de común acuerdo con la Fideicomitente.

El Fideicomiso estará vigente hasta la fecha en que todas las obligaciones garantizadas se extingan.

La oficina principal de la Fiduciaria está localizada en Calle 50 y calle 71 San Francisco.

2. Políticas de contabilidad más significativas

2.1 Estado de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.
Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría al vender un activo o se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado usando otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Empresa toma en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado toman en cuenta esas características al valorar el activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable para efectos de medición y/o revelación en estos estados financieros se determina sobre esa base.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están presentados en balboas, la moneda funcional y de presentación de la Empresa. 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 Reconocimiento del ingreso

El ingreso es medido al valor razonable de la consideración recibida o por recibir.

2.4.1 Ingresos por servicios

Los ingresos son reconocidos en función de que los beneficios económicos fluyan hacia la Empresa y los ingresos puedan ser fácilmente medidos. Los ingresos por servicios se reconocen cuando el servicio es efectivamente prestado y aceptado por el cliente.

La Empresa brinda servicios de administración de fideicomisos. Los ingresos son diferidos durante el año que se presta el servicio.

2.4.2 Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses son reconocidos en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral bajo el método de interés efectivo para todos los instrumentos financieros que generan intereses.

2.5 Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta del año comprende la suma del impuesto sobre la renta corriente por pagar y el impuesto diferido.

2.5.1 Impuesto corriente

El impuesto corriente por pagar está basado en la renta gravable del año. La renta gravable difiere de la "utilidad antes de impuesto sobre la renta" como se reporta en el estado de estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, debido a que excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y partidas que nunca serán gravables o deducibles. El pasivo por impuesto corriente de la Empresa es calculado utilizando la tasa de impuesto que está vigente a la fecha del estado de situación financiera.

2.6 Instrumentos financieros

2.6.1 Fecha de reconocimiento

Todos los activos y pasivos financieros se registran inicialmente a la fecha de contratación, la fecha en que la Empresa se convierte en parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

2.6.2 Medición inicial de los instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros reconocidos se miden inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros que no sean activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en ganancias y pérdidas (FVTPL, por sus siglas en inglés) se agregan o se deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, según correspondan, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros en FVTPL se reconocen inmediatamente en resultados.

Los activos financieros se clasifican básicamente en las siguientes categorías: inversiones en valores y depósitos en bancos. La clasificación de los activos depende de la naturaleza y propósito del activo financiero y es determinada al momento de su reconocimiento inicial.

Reconocimiento

Todos los demás activos financieros se registran inicialmente en la fecha de liquidación, que es la fecha en la que la Empresa se convierte en parte de las disposiciones contractuales del instrumento.
Un activo financiero es medido inicialmente al valor razonable más los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

La ganancia o pérdida en un activo financiero que se mida al valor razonable y que no forme parte de una relación de cobertura se reconocen en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral. La ganancia o pérdida en un activo financiero que se mida al costo amortizado y que no forme parte de una relación de cobertura se reconoce en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral cuando el activo financiero que se dé de baja en cuentas haya sufrido un deterioro de valor o se reclasifique, así como mediante el proceso de amortización.

Medición del valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada; entre participantes del mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio sea directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Medición del costo amortizado

El costo amortizado de un activo o pasivo financiero es el importe al que el activo o pasivo financiero se mide en el reconocimiento inicial, menos los abonos al principal, más o menos la amortización acumulada usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial reconocido y el importe al vencimiento, menos cualquier disminución por deterioro.

Baja de activos financieros
La Empresa da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales a recibir flujos de efectivo han expirado; o cuando la Empresa ha transferido los activos financieros y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a otra entidad.

Si la Empresa no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa con el control del activo transferido, la Empresa reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo relacionado por los montos que pudiera tener que pagar. Si la Empresa retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Empresa continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo garantizado por el importe recibido.
Cuando se da de baja un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y cualquier ganancia o pérdida acumulada debe ser reconocida en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral.

En determinadas transacciones, la Empresa retiene la obligación de servir un activo financiero transferido por lo cual recibirá una comisión. Los activos transferidos se dan de baja al momento de su transferencia si han cumplido con las características que lo permiten. Un activo o pasivo es reconocido por el contrato de servicio dependiendo de la comisión de administración, si esta es más que adecuada (activo) o es inferior a la adecuada (responsabilidad) para realizar el servicio.

En transacciones en las que ni se retiene, ni transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero y retiene el control del activo, se continúa reconociendo el activo en la medida de su involucración continuada, determinada por el grado en que está expuesto a los cambios en el valor del activo transferido.

Deterioro de activos financieros
Un activo financiero no clasificado a valor razonable con cambios en resultados es evaluado a cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero o un grupo de activos financieros estarán deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados incluye dificultad financiera significativa del emisor o de la contraparte, incumplimiento de contrato, tal como atrasos u omisión de pagos de intereses o capital, indicación de que el prestatario caiga en bancarrota o en una reorganización financiera.

Una pérdida por deterioro de un activo financiero medido al costo amortizado se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados al tipo de interés efectivo original del activo.

2.6.3 Medición inicial de los instrumentos financieros

Los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo comercial cuyo objetivo es recolectar los flujos de efectivo contractuales, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el monto principal pendiente (SPPI, por sus siglas en inglés), se miden posteriormente al costo amortizado; los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo comercial cuyo objetivo es tanto el de recolectar los flujos de efectivo contractuales como el de vender los instrumentos de deuda, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son SPPI, se miden posteriormente a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (FVOCI, por sus siglas en inglés); todos los demás instrumentos de deuda (por ejemplo, los instrumentos de deuda administrados sobre una base de valor razonable, o mantenidos para la venta) y las inversiones de capital se miden posteriormente en FVTPL.

2.6.4 Clasificación

La Empresa clasifica sus activos financieros de acuerdo a su medición posterior a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otros resultados integrales o a valor razonable con cambios en ganancias y pérdidas, sobre la base del modelo de negocio de la Empresa para la gestión de los activos financieros y las características de flujo de efectivo contractuales de los activos financieros.

2.6.5 Evaluación del modelo de negocio

La Empresa realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que el activo financiero se mantiene a nivel de cartera, ya que refleja la forma en que se administra el negocio y se proporciona información a la administración.

Una evaluación de los modelos de negocios para administrar los activos financieros es fundamental para la clasificación de un activo financiero. La Empresa determina el modelo de negocio a un nivel que refleja cómo los grupos de activos financieros se administran juntos para lograr un objetivo empresarial particular. El modelo de negocio no depende de las intenciones de la administración para un instrumento individual, por lo tanto, la evaluación del modelo de negocios se realiza a un nivel más alto de agregación en lugar de hacerlo instrumento por instrumento.

2.6.6 Evaluación sobre los flujos de efectivo contractuales si son únicamente pagos de capital e intereses

A efectos de esta evaluación, se entiende por "principal" el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El "interés" es definido como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo y por el riesgo de crédito asociado al capital pendiente durante un período de tiempo determinado y por otros riesgos y costos básicos de préstamo, así como el margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses, la Empresa considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si el activo financiero contiene un término contractual que podría cambiar el momento o el monto de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpla con esta condición.

2.6.7 Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (FVOCI)
Estos valores se componen de instrumentos de deuda no clasificados como valores a FVTPL o valores a costo amortizado y están sujetos a los mismos criterios de aprobación que el resto de la cartera de crédito. Estos valores se contabilizan al valor razonable si se cumplen las dos condiciones siguientes: El activo financiero se mantiene de acuerdo con un modelo de negocio cuyo objetivo se logra mediante el cobro de flujos de efectivo contractuales y la venta de activos financieros; y las condiciones contractuales de los activos financieros dan lugar en fechas especificadas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente.

Las ganancias y pérdidas no realizadas se reportan como incrementos netos o disminuciones en otros resultados integrales ("OCI") en el estado consolidado de cambios en el patrimonio de los accionistas neto hasta que se realicen. Las ganancias y pérdidas realizadas por la venta de valores que se incluyen en la ganancia neta en la venta de valores se determinan usando el método de identificación específico. Para un instrumento de patrimonio designado como medido a FVOCI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en otros resultados integrales no se reclasifica posteriormente a ganancias y pérdidas, pero se puede transferir dentro del patrimonio.

2.6.8 Activos financieros a costo amortizado
Los activos financieros a costo amortizado representan valores y préstamos cuyo objetivo es mantenerlos con el fin de obtener los flujos de efectivo contractuales durante la vida del instrumento. Estos títulos y préstamos se valoran a costo amortizado si aplican las dos condiciones siguientes: - El activo financiero se mantiene dentro del modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales, y - Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en las fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

2.6.9 Activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados (FVTPL)
Activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen a) activos y pasivos con flujos de efectivo contractuales que no son SPPI; y/o b) activos y pasivos designados en FVTPL utilizando la opción de valor razonable; y cuentas por cobrar (ganancias no realizadas) y cuentas por pagar (pérdidas no realizadas) relacionadas con instrumentos financieros derivados que no son designados como cobertura o que no califican para la contabilidad de cobertura. Las ganancias y pérdidas no realizadas y realizadas en activos y pasivos para negociar son registradas en el estado consolidado de ganancias o pérdidas como ganancia (pérdida) de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

2.7 Pasivos financieros

Los pasivos financieros al período en que se informa están clasificados como otros pasivos financieros.

2.7.1 Baja en cuentas de pasivos financieros
La Empresa da de baja los pasivos financieros cuando, y solamente cuando, las deudas financieras se liquidan, cancelan o expiran.

2.8 Efectivo y equivalentes de efectivo

El depósito en banco se presenta al costo en el estado de situación financiera. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el total de efectivo comprende el depósito a la vista en el banco.

2.9 Propiedades y mejoras

Las propiedades y mejoras están registrados a su valor razonable. Las revaluaciones se hacen al final de cada período con el fin de asegurar que el importe en libros no difiera significativamente con el valor razonable.

Las propiedades y mejoras son presentados en el estado de activos y fondos en fideicomiso a sus montos revaluados, siendo el valor razonable el determinado a la fecha de revaluación, menos pérdidas acumuladas por deterioro subsecuentes. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera significativamente del que se habría calculado utilizando los valores razonables a la fecha al final del período sobre el cual se informa. Los terrenos no son depreciados.

2.10 Deterioro del valor de activos no financieros

En la fecha de cada estado de activos y fondos en fideicomisos, la Fiduciaria revisa los importes en libros de los activos no financieros para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de su valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de su valor (si la hubiera).

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los flujos futuros de efectivo estimados.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. Inmediatamente se reconoce una reversión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso.

Al 31 de diciembre de 2018, la Fiduciaria no ha identificado deterioro de los activos no financieros.

2.11 Activos en fideicomiso

Los activos que se reciben en fideicomiso se registran y se presentan al costo histórico, excepto por las propiedades y mejoras los cuales se presentan a su valor razonable.

2.12 Aportes al fideicomiso

Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen efectivo y equivalente en efectivo, propiedades y mejoras y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al patrimonio del Fideicomiso conforme se reciben.

2.13 Retiros de aportes al fideicomiso

Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar la administradora de los Fideicomisos de conformidad y en cumplimiento con el Contrato de Fideicomiso, los cuales se reconocen como retiros de aportes al Patrimonio del Fideicomiso conforme se desembolsan.

2.14 Medición de valor razonable y proceso de valuación

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de medición, o en su ausencia, en el mercado más ventajoso al cual la Administradora de los Fideicomisos tenga acceso en el momento. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Para estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Administradora de los Fideicomisos utiliza datos observables cuando éstos están disponibles. Periódicamente la Administración informa a la Junta Directiva las causas de las fluctuaciones más significativas en el valor razonable de los activos y pasivos, para información sobre las técnicas de valuación y datos de entrada utilizados en el valor razonable de los activos y pasivos.

La Administradora de los Fideicomisos revela las transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período durante el cual ocurrió el cambio.

3. Estimaciones de contabilidad y juicios críticos

La administradora de los Fideicomisos efectúa estimaciones y juicios que afectan los montos reportados de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables bajo las circunstancias.

- Valor razonable de los instrumentos financieros: La administradora de los Fideicomisos miden el valor razonable utilizando niveles de jerarquía que reflejan el significado de los datos de entradas utilizados al hacer las mediciones. La administradora de los Fideicomisos tiene establecido un proceso y una política documentada para la determinación del valor razonable en la cual se definen las responsabilidades y segregación que funcionen entre las diferentes áreas responsables que intervienen en este proceso, el cual ha sido aprobado por el Comité de Activos y Pasivos, el Comité de Riesgos y la Junta Directiva.

La NIIF 13 especifica una jerarquía de las técnicas de valuación en base a si las informaciones incluidas a esas técnicas de valuación son observables o no observables. La información observable refleja datos del mercado obtenidos de fuentes independientes; la información no observable refleja los supuestos de mercado del Fideicomiso. Estos dos tipos de información han creado la siguiente jerarquía de valor razonable:

Nivel 1: Los datos de entrada son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder en la fecha de la medición.

Nivel 2: Precios cotizados en mercados activos para instrumentos financieros similares o utilización de una técnica de valuación donde todas las variables son obtenidas de información observable del mercado para los activos o pasivos ya sea directa o indirectamente. En algunos casos, el Fideicomiso emplea información de referencia de mercados activos para instrumentos similares y en otros, emplea técnicas de flujos descontados donde todas las variables e insumos del modelo son obtenidos de información observable del mercado.

Nivel 3: Cuando los "insumos" no están disponibles y se requiere determinar el valor razonable mediante un modelo de valuación, el Fiduciario se apoya en entidades dedicadas a la valoración de instrumentos bursátiles o bien de las propias entidades administradoras del activo o pasivo que se trate. Los modelos empleados para determinar el valor razonable normalmente son a través de descuento de flujos o bien valuaciones que emplean observaciones históricas de mercado.

4. Propiedades y mejoras

Las propiedades y mejoras se resumen como sigue:

	Propiedades y mejoras	Total
Diciembre 2018		
Al inicio del período	18,000,000	18,000,000
Cambios en valor razonable	14,200,000	14,200,000
Al final del período	32,200,000	32,200,000
Junio 2018		
Al inicio del período	18,000,000	18,000,000
Al final del período	18,000,000	18,000,000

El valor razonable de las propiedades del Fideicomiso, al 31 de diciembre de 2018 se obtuvo a través de un avalúo realizado en 01 de julio 2015 por AVANCE, valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso y con el Agente Fiduciario y cuentan con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas.

La finca dada en garantía cuenta con una Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Dieciocho Millones de Balboas (B/.18,000,000), constituida mediante la Escritura Pública No.20,642 del 10 de octubre de 2013 sobre las fincas 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. al cierre de diciembre 2018 mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyos valores de avalúo suman un total de US$32,200,000.

A continuación, se presentan los detalles de la propiedad e información sobre la jerarquía de valor razonable:

	Nivel 3	
	Diciembre 2018	**Junio 2018**
Propiedades y mejoras	32,200,000	18,000,000

A continuación, se detallan las técnicas de valorización usadas para medir el valor razonable de las propiedades, así como las variables no observables significativas usadas.

Enfoque comparativo

Considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado y establece una estimación del valor utilizando procesos que incluyen la comparación. Para este método se tomó en consideración las principales características que un potencial comprador o vendedor consideraría y su estimación corresponde a las condiciones actuales del mercado.

Enfoque de capitalización de rentas - valor sobre la renta

Considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y se estima su valor a través de un proceso de capitalización. El valor sobre la renta corresponde a la probable entrada bruta mensual estimada considerando los valores actuales del mercado.

No ha habido cambios en la técnica de valuación durante el período.

Si las propiedades y mejoras se hubieran medido sobre la base del costo histórico, su importe en libros sería como sigue:

	Diciembre 2018	**Junio 2018**
Propiedades y mejoras	32,200,000	18,000,000

5. Impuesto sobre la renta

De acuerdo a la Legislación Fiscal Panameña vigente, el Fideicomiso está exento del pago de impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuente extranjera. También está exento del pago de impuesto sobre la renta, los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, los intereses ganados sobre valores del Estado Panameño e inversiones en títulos–valores emitidos a través de la Bolsa de Valores de Panamá, al igual que intereses sobre préstamos de fuente extranjera.

A partir del 1 de enero de 2010, con la entrada en vigencia de la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010, el Artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) anuales deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del 25% sobre la que resulte mayor entre: (1) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, o (2) la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

Al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso no generó renta neta gravable, por lo que no incurrió en impuesto sobre la renta.

6. Hechos posteriores al período sobre el que se informa

La Fiduciaria ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2018, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 22 de marzo de 2019, la fecha en que los estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación de los estados financieros.

7. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2018, fueron aprobados por la Administración de la Fiduciaria el 22 de marzo de 2019.

******

IMC &
Integral Management & Consulting

CONDADO PROPERTIES, INC.

Informe de los Auditores Independientes

Estados Financieros
31 de diciembre de 2018

IMC - Panamá

CONDADO PROPERTIES, INC.
(Panamá, República de Panamá)

Índice de contenido

Índice del contenido
Al 31 de diciembre de 2018

	Páginas
Estados financieros	
Informe de los Auditores Independientes sobre los estados financieros	1 - 3
Estado de situación financiera	4
Estado de resultados	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8 - 15

Informe de los auditores independientes sobre los estados financieros

Señores
A los Accionistas y Junta Directiva
Condado Properties, Inc.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Condado Properties, Inc ("la empresa"), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y el estado de resultados, de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas que comprenden un resumen de políticas de contabilidad significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Condado Properties, Inc al 31 de diciembre de 2018, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Empresa de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Otros Asuntos

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de expresar una opinión de los estados financieros tomados en conjunto. El estado de situación financiera, de resultados, al 31 de diciembre de 2018, se presentan para propósitos de análisis y no es una sección requerida en los estados financieros. Esta información fue sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados al examen de los estados financieros y, en nuestra opinión, está presentada razonablemente en todos los aspectos materiales en relación con los estados financieros tomados en conjunto.

Responsabilidad de la Administración y del Gobierno por los estados financieros

La Administración de la Empresa es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

En la preparación y presentación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de continuar como Empresa en funcionamiento, haciendo las revelaciones requeridas y utilizando el principio contable de entidad en funcionamiento excepto, si la dirección tiene intención de liquidar la Empresa o de cesar sus operaciones.

Los integrantes del gobierno de la Empresa son responsables de la supervisión de información financiera de la Empresa.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte errores de importancia relativa cuando existan. Los errores de importancia pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Empresa.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicables y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la Administración, del principio contable de la Empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Empresa para continuar en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría.

- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada en relación con la información financiera de entidades o actividades de negocio dentro de la Empresa para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Empresa. Somos responsables solamente de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Empresa en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de la realización planificada de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier diferencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

INTEGRAL MANAGEMENT & CONSULTING, INC.

Juan L. Williams A.
CPA 1055
22 de febrero de 2019
Panamá, República de Panamá

CONDADO PROPERTIES, INC.
(Panamá, República de Panamá)

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en balboas)

Activos	**Nota**	**2018**	**2017**
Activos corrientes			
Efectivo en caja y banco	5	210,075	4,259
Cuentas por cobrar comerciales	6	0	176,086
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	4	320,000	0
Cuentas por cobrar accionistas	4	1,500,000	1,500,000
Seguros pagados por adelantado		2,371	2,324
Impuestos pagados por adelantado		100,972	0
Total de activos corrientes		2,133,418	1,682,669
Activos no corrientes			
Edificios y mejoras, neto	7,8	22,700,000	23,510,000
Total de activos no corrientes		22,700,000	23,510,000
Total de activos		24,833,418	25,192,669
Pasivos			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar		1,514,541	1,542,850
Adelanto de alquiler		716,786	184,712
Gastos acumulados por pagar		146,719	70,499
Total de pasivos corrientes		2,378,046	1,798,061
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar accionistas	4	418,033	340,200
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	4	149,379	117,412
Bonos por Pagar	9	20,812,500	22,200,000
Total de pasivos no corrientes		21,379,912	22,657,612
Total de pasivos		23,757,958	24,455,673
Patrimonio de los accionistas			
Capital	10	10,000	10,000
Utilidades no distribuidas		1,109,603	757,036
Impuesto complementario		(44,143)	(30,040)
Total de patrimonio de los accionistas		1,075,460	736,996
Total de pasivos y patrimonio de los accionistas		24,833,418	25,192,669

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

CONDADO PROPERTIES, INC.
(Panamá, República de Panamá)

Estado de resultados

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en balboas)

	Nota	2018	2017
Ingresos			
Alquiler		3,169,016	3,028,872
Mantenimiento		95,872	95,138
Otros ingresos		14,290	2,463
		3,279,178	3,126,473
Gastos			
Depreciación	8	(810,000)	(810,000)
Administrativos		(259,438)	(248,073)
Total de gastos		(1,069,438)	(1,058,073)
Intereses ganados		100	101
Financieros		(1,739,746)	(1,664,511)
Costos financieros, netos		(1,739,646)	(1,664,410)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		470,094	403,990
Impuesto sobre la renta		(117,527)	(100,972)
Utilidad neta		352,567	303,018

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

CONDADO PROPERTIES, INC.
(Panamá, República de Panamá)

Estado de cambios en el patrimonio

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en balboas)

	Notas	Capital	Utilidad no distribuidas	Impuesto complementario de dividendos	Total de patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2017	10	10,000	454,018	(17,923)	446,095
Utilidad neta del año		0	303,018	0	303,018
Resultado integral total del año		10,000	757,036	(17,923)	749,113
Transacciones con los propietarios, registrados directamente en patrimonio					
Contribuciones de y distribuciones a los accionistas					
Impuesto complementario de dividendos pagados		0	0	(12,117)	(12,117)
Saldo al 31 de diciembre de 2017		10,000	757,036	(30,040)	736,996
Saldo al 01 de enero de 2018	10	10,000	757,036	(30,040)	736,996
Utilidad neta del año		0	352,567	0	352,567
Resultado integral total del año		10,000	1,109,603	(30,040)	1,089,563
Transacciones con los propietarios, registrados directamente en patrimonio					
Contribuciones de y distribuciones a los accionistas					
Impuesto complementario		0	0	(14,103)	(14,103)
Saldo al 31 de diciembre de 2018		10,000	1,109,603	(44,143)	1,075,460

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

CONDADO PROPERTIES, INC.
(Panamá, República de Panamá)

Estado de flujo de efectivo

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en balboas)

	Notas	2018	2017
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad del período		352,567	303,018
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	8	810,000	810,000
Costos financieros, neto		1,739,646	1,664,410
		2,902,213	2,777,428
Cambios en			
Cuentas por cobrar comerciales	6	176,086	(24,011)
Gastos pagados por anticipado y otros activos		(101,019)	864
Cuentas por pagar		(28,309)	17,934
Gastos acumulados por pagar		76,220	44,424
Efectivo generado por las actividades de operación		3,025,191	2,816,639
Intereses pagados		(1,739,746)	(1,664,511)
Efectivo neto (usado en) de las actividades de operación		1,285,445	1,152,128
Flujo de efectivo de las actividades de inversión			
intereses recibidos		100	101
Cambio en cuentas por cobrar accionistas	4	0	0
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		100	101
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Bonos por pagar	9	(1,387,500)	(1,300,000)
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	4	(320,000)	
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	4	31,967	(205,000)
Adelanto de alquiler		532,074	20,240
Cuentas por pagar accionistas	4	77,833	340,200
Impuesto complementario		(14,103)	(12,117)
Efectivo neto de las actividades de financiamiento		(1,079,729)	(1,156,677)
Aumento (disminución) neto en el efectivo		205,816	(4,448)
Efectivo neto al inicio del año		4,259	8,707
Efectivo neto al final del año	5	210,075	4,259

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

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 2018 fueron autorizados para su emisión el 22 de febrero de 2019.

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. Comparación de la información

Conforme con lo exigido en los principios contables aplicables, la información contenida en estos estados financieros referida al año 2018 se presenta, a efectos comparativos con la información similar relativa al año 2017.

2.4. 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.

2.5. 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.

2.6. 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.

2.7. 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 período 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.

2.8. 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.

2.9. Capital en acciones

Las acciones comunes están registradas al valor de su emisión.

2.10. 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.

2.11. 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. Saldos y transacciones con partes relacionadas

	2018	2017
Cuentas por cobrar accionistas	1,500,000	1,500,000
Cuentas por pagar accionistas	418,033	340,200
Saldos entre partes relacionadas:		
Activos:		
Cuentas por cobrar		
Rey 4, S.A.	320,000	0
Pasivos:		
Cuentas por pagar		
Rey 4, S.A.	149,379	117,412

Las cuentas por cobrar accionistas no tienen fecha de vencimiento y no devengan intereses. Partes relacionadas (principalmente compañías afiliadas, directores, sus familiares y compañía donde ellos son los principales accionistas) son clientes en el curso normal del negocio. Los saldos entre partes relacionadas no tienen fecha de vencimiento y no devengan intereses.

5. Efectivo en caja y banco

	2018	2017
Efectivo en caja	210,075	4,259
	210,075	4,259

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.

6. Cuentas por cobrar comerciales

El período de crédito promedio para la venta de bienes al 31 de diciembre de 2018 es de 30 días y no se cobran intereses sobre las cuentas por cobrar.

	2018	2017
Cuentas por cobrar comerciales	0	176,086
	0	176,086

7. 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

8. Edificio y mejoras, neto

	Edificio y mejoras	Total
Costo		
Saldo al 1 de enero de 2017	27,000,000	27,000,000
Adiciones	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2017	27,000,000	27,000,000
Saldo al 1 de enero de 2018	27,000,000	27,000,000
Adiciones	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2018	27,000,000	27,000,000
Depreciación y amortización acumulada		
Saldo al 1 de enero de 2017	(2,680,000)	(2,680,000)
Aumentos	(810,000)	(810,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	(3,490,000)	(3,490,000)
Saldo al 1 de enero de 2018	(3,490,000)	(3,490,000)
Aumentos	(810,000)	(810,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	(4,300,000)	(4,300,000)
Valor en libros, neto		
Al 1 de enero de 2017	24,320,000	24,320,000
Saldo al 31 de diciembre de 2017	23,510,000	23,510,000
Al 1 de enero de 2018	23,510,000	23,510,000
Saldo al 31 de diciembre de 2018	22,700,000	22,700,000

9. Bonos por pagar

	Valor de la emisión	2018	2017
Serie Senior "A"	18,000,000	11,812,500	13,200,000
Serie Subordinada "B"	7,500,000	7,500,000	7,500,000
Serie Subordinada "C"	1,500,000	1,500,000	1,500,000
	27,000,000	**20,812,500**	**22,200,000**

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, en denominaciones de mil dólares (US$1,000) y sus múltiplos.

9. Bonos por pagar (Continuación)

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.

Los bonos de la Serie Subordinada C devengará una tasa de interés fija del 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 C 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

	2018	2017
2,400 acciones comunes sin valor nominal emitidas y en circulación	10,000	10,000
	10,000	10,000

11. Cuentas por pagar

	2018	2017
Cuentas por Pagar	1,514,541	1,542,850
	1,514,541	1,542,850

12. 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 2018. 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.

13. Impuesto sobre la renta

Impuesto sobre la renta corriente
A partir del 15 de marzo de 2010, la fecha de entrada en vigencia de la Ley No. 8, el artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas deberán pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del 25% para el periodo fiscal 2018 y subsecuentes.

La 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/.1,500,000.00) 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 por el Código Fiscal y la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables, el cuatro punto sesenta y siete por cierto (4.67%).

13. Impuesto sobre la renta (Continuación)

Mediante la Gaceta Oficial No. 27108 se publicó la Ley 52 del 28 de agosto de 2012 que reforma el Código Fiscal y dicta otras disposiciones. De acuerdo a esta ley se restablece y se extiende el sistema de pago del impuesto sobre la renta estimado a las personas jurídicas.

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las compañías están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los últimos tres a 3 años inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2018, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes.

Otros impuestos
Además, los registros de las compañías están sujetos a examen por las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento con la ley del impuesto de timbres y del impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios (ITBMS).

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:**	**06-mayo-2016**

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 _____

TABLA DE CONTENIDO

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. 6
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 11
4. Auditores 12
5. Designación por Acuerdos o Entendimientos 12
B. Compensación 12
C. Prácticas de la Directiva 12
D. Empleados 12
E. Propiedad Accionaria 12

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 13

V. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES
A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas 13

VI. TRATAMIENTO FISCAL
1. Exoneración de Responsabilidad 14
2. Impuesto Sobre la Renta con respecto a ganancias de capital 14
3. Impuesto sobre la Renta con respecto a intereses 14

Representante Legal _____

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
3. Capital Accionario 15
4. Títulos de Participación 16
5. Títulos de Deuda 16-18

C. Información de Mercado 18

II PARTE

VIII. RESUMEN FINANCIERO 19

III PARTE

IX. ESTADOS FINANCIEROS 20

IV PARTE

X. GOBIERNO CORPORATIVO 20-22

V PARTE

XI. DIVULGACIÓN 23

XII. CERTIFICADOS FIDUCIARIOS 24-28

XIII. ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

Representante Legal _____

I PARTE

I. INFORMACIÓN DEL EMISOR

A. Historia y Desarrollo de La Compañía

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 La Compañía

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.

Representante Legal _____

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 2018, se refleja de acuerdo a lo siguiente:

	Edificio y mejoras	Total
Costo		
Saldo al 1 de enero de 2017	27,000,000	27,000,000
Adiciones	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2017	27,000,000	27,000,000
Saldo al 1 de enero de 2018	27,000,000	27,000,000
Adiciones	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2018	27,000,000	27,000,000
Depreciación y amortización acumulada		
Saldo al 1 de enero de 2017	(2,680,000)	(2,680,000)
Aumentos	(810,000)	(810,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	(3,490,000)	(3,490,000)
Saldo al 1 de enero de 2018	(3,490,000)	(3,490,000)
Aumentos	(810,000)	(810,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	(4,300,000)	(4,300,300)
Valor en libros, neto		
Al 1 de enero de 2017	24,320,000	24,320,000
Al 31 de diciembre de 2017	23,510,000	23,510,000
Al 1 de enero de 2018	23,510,000	23,510,000
Saldo al 31 de diciembre de 2018	22,700,000	22,700,000

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

Representante Legal _____

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

Según el panorama económico del Banco Mundial, durante la última década, Panamá ha sido una de las economías de más rápido crecimiento en todo el mundo. El crecimiento promedio anual fue de 5.6 por ciento en los últimos cinco años.

Buenas razones indican que el crecimiento de Panamá se mantendrá entre los más altos de América Latina en el mediano plazo. Con el proyecto de construcción de la tercera línea del Metro, un cuarto puente sobre el Canal de Panamá, el proyecto de Regeneración Urbana de Colón y otras iniciativas, las inversiones públicas se mantendrán altas. Asimismo, el tráfico adicional generado por la ampliación del Canal ha elevado los ingresos de tránsito aunque a un nivel menor de lo esperado. Sin embargo, todos estos avances se verían afectados por conflictos comerciales internacionales prolongados o por un declive en la economía global.

El sector inmobiliario en Panamá está tomando auge y se espera que en los próximos cinco años, se incrementen las ventas y alquileres no solo en la capital del país, sino también en el interior. 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

El siguiente análisis está basado en el desempeño de la empresa mostrado en los estados financieros auditados para el año terminado el 31 de diciembre de 2018.

A. Liquidez

	31-dic-18	31-dic-17	31-dic-16	31-dic-15	31-dic-14
Activos corrientes	2,133,418	1,682,669	1,663,970	187,399	296,234
Pasivos corrientes	2,378,046	1,798,061	1,715,463	1,720,284	1,729,821
Razón corriente *(activos corrientes / pasivos corrientes)*	0.90	0.94	0.97	0.11	0.17
Capital de trabajo *(activos corrientes - pasivos corrientes)*	(244,628)	(115,392)	(51,493)	(1,532,885)	(1,433,587)

Durante el periodo 2018 la liquidez del emisor presentó una disminución en su relación corriente al 31 de diciembre del año anterior, basado principalmente por:

a) El activo corriente aumentó con relación al año anterior producto del incremento del efectivo en banco, cuentas por cobrar relacionadas y en el pago del impuesto sobre la renta pagado por adelantado.

b) El pasivo corriente aumentó con respecto al año anterior, debido al incremento de los gastos acumulados por pagar y adelanto del alquiler.

B. Recursos de Capital

	31-dic-18	31-dic-17	31-dic-16	31-dic-15	31-dic-14
Pasivos	23,757,958	24,455,673	25,537,875	25,012,696	26,084,733
Patrimonio	1,075,460	736,996	446,095	304,703	151,501
Total de recursos de capital	22,682,498	23,718,677	25,091,780	24,707,993	25,933,232
Apalancamiento (pasivos/patrimonio)	22.09	33.18	57.25	82.09	172.18

El apalancamiento (pasivos/patrimonio) mostro una disminución con relación al 31 de diciembre de 2017, a consecuencia de que el patrimonio aumento en B/.338,464 debido a una mayor utilidad neta.

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, y de control interno.

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS ADMINISTRADORES, ASESORES EMPLEADOS

A. Identidad

1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

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

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.

Representante Legal _____

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

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

Representante Legal _____

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 los periodos 2012-2017 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.

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

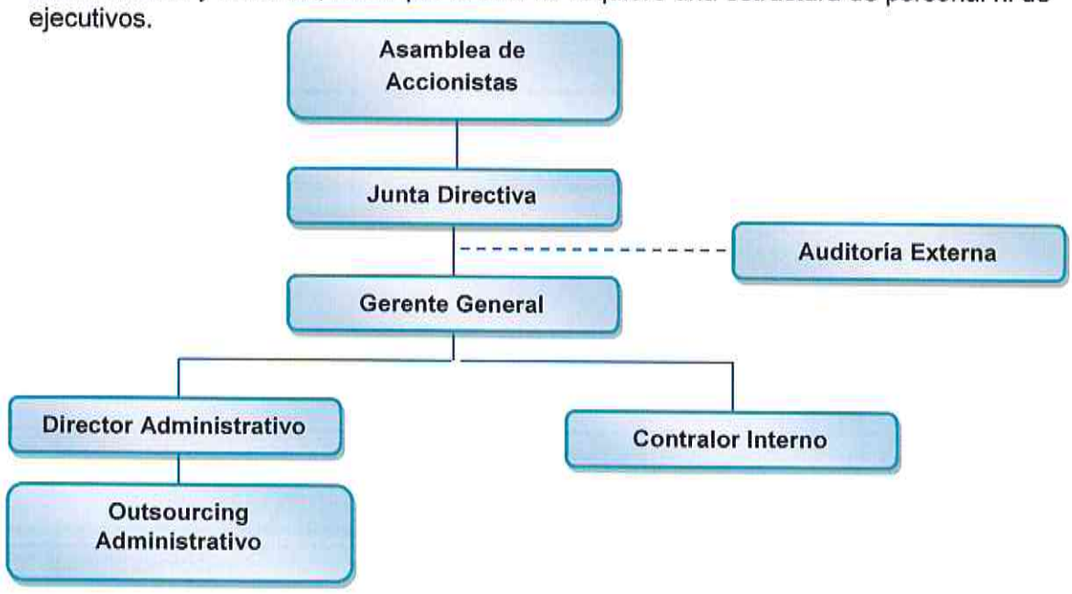
El Sr. Moshe Attia, actualmente es el Presidente y accionista de dos compañías dedicadas a la importación y exportación de productos como ropa, calzados y accesorios de marcas de prestigio a nivel internacional, como empresas distribuidoras en forma exclusiva para países de Centro, Sur América y El Caribe. 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 Asociación 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.



3. Asesores Legales

Asesor legal de la Emisión - Fábrega Molino

Condado Properties, Inc. designó como su Asesor Legal externo para la preparación de la emisión a la firma Fábrega Molino.

Fábrega Molino está ubicado en Edificio BMW Plaza, Piso, 9, Calle 50, 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; Teléfonos (507) 378-5647, 378-5687 presta al Emisor los servicios de auditoría externa de los estados financieros. El Socio de Servicios 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

1. 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

Representante Legal _____

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	67.0%
Eversley Finance Ltd.	396	16.5%
Aventura Business Ltd.	396	16.5%
Totales	**2,400**	**100%**

B. Presentación tabular de la composición accionaria.

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

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

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo entre partes relacionadas se detalla a continuación:

	2018	2017
Cuentas por cobrar accionistas	1,500,000	1,500,000
Cuentas por pagar accionistas	48,033	340,200
Saldos entre partes relacionadas:		
Activos:		
Cuentas por cobrar		
Rey 4, S.A.	320,000	0
Pasivos:		
Cuentas por pagar		
Rey 4, S.A.	149,379	117,412

Las cuentas por cobrar accionistas no tienen fecha de vencimiento y no devengan intereses.

Representante Legal _____

VI. TRATAMIENTO FISCAL

1. 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.

2. 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.

3. 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 2018, 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
Bonos corporativos	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	US$1,500,000

B. Descripción y Derechos de los Títulos

3. Capital Accionario

Al 31 de diciembre de 2018, el Emisor cuenta con un patrimonio total de B/.1,075,461 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	0	0	0	0
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.

Representante Legal _____

4. Títulos de Participación

Al 31 de diciembre de 2018, 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 2018, 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). Serie Subordinada B: Siete millones quinientos mil dólares (US$7,500,000). Serie Subordinado C: Un millón quinientos mil dólares (US$1,500,000).
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.

Representante Legal _____

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.

Representante Legal _____

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

C. Información de Mercado

Según informe del Fondo Monetario Internacional (FMI), proyecta un crecimiento de 4.3% en 2018, ligeramente superior a la previsión de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (Cepal), que estima un 4,2% en 2018, frente al 5,3% en 2017.

El FMI vaticina una recuperación del 6.3% en 2019 (la Cepal proyecta 5.6%) con la exportación de Minera Panamá "y una recuperación en la construcción, y posteriormente convergen a su potencial de 5.5% en el mediano plazo".

El sector de la construcción se vio afectado en el segundo trimestre del 2018 por la huelga de trabajadores que se estima que tuvo un impacto real de entre 45 a 60 días. Sin embargo, se espera que tendrá un impacto positivo sobre la economía del 2019, al compararse con el 2018 que sufrió interrupciones en su producción. Este sector continúa teniendo un impacto importante en la economía, puesto que representa más del 15% del producto interno bruto (PIB) y es el tercer sector de ocupación del país. Este segmento sufrió una sobreexpansión lo cual lo llevó a representar niveles muy altos del PIB. Sin embargo, se estima que en el tiempo debería llegar a representar un nivel adecuado de la economía, por medio de un ajuste natural que sea como un aterrizaje suave.

II PARTE
RESUMEN FINANCIERO

Resumen Financiero

Se incluye el Resumen Financiero por el período del 31 de diciembre de 2018 que se reporta y el anterior requerido.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Año que reporta	Año anterior	Año anterior	Año anterior	Año anterior	Año anterior	Año anterior
	31-dic-18	31-dic-17	31-dic-16	31-dic-15	31-dic-14	31-dic-13	31-dic-12
Ventas o Ingresos Totales	3,279,278	3,126,574	3,007,797	2,918,482	2,626,275	2,527,422	341,355
Margen Operativo	14.34%	12.92%	7.57%	6.42%	3.14%	4.87%	1.22%
Gastos Generales y Administrativos	259,438	248,073	314,246	345,097	117,892	882,979	83,810
Gastos Financieros	1,739,746	1,664,511	1,655,839	1,576,125	1,615,853	1,271,481	253,381
Utilidad antes de impuestos sobre la renta	470,094	403,990	227,712	187,260	82,530	122,962	4,164
Impuesto sobre la renta	(117,527)	(100,972)	(56,875)	(34,058)	(30,633)	(30,370)	(919)
Utilidad o Pérdida Neta	352,567	303,018	170,837	153,202	51,897	92,592	3,245
Acciones emitidas y en circulación	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400
Utilidad o (Pérdida por Acción)	146.90	126.26	71.18	63.83	21.62	38.58	1.35
Depreciación y Amortización	810,000	810,000	810,000	810,000	810,000	250,000	0
Utilidades o pérdidas no recurrentes	-	-	-	-	-	-	-

BALANCE GENERAL	Año que reporta	Año anterior	Año anterior	Año anterior	Año anterior	Año anterior	Año anterior
	31-dic-18	31-dic-17	31-dic-16	31-dic-15	31-dic-14	31-dic-13	31-dic-12
Activo Circulante	2,133,418	1,682,669	1,663,970	187,399	296,234	342,679	590,471
Activos Totales	24,833,418	25,192,669	25,983,970	25,317,399	26,236,234	27,092,679	590,471
Pasivo Circulante	2,378,046	1,798,061	1,715,463	1,720,284	1,729,821	244,439	570,337
Deuda a Largo Plazo	21,379,912	22,657,612	23,822,412	23,292,412	24,354,912	26,742,403	6,889
Acciones Preferidas	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Capital Pagado	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades (Pérdida) Retenidas	1,109,603	757,036	454,018	300,414	147,212	95,837	3,245
Impuestos complementario	44,143	30,040	17,923	5,711	5,711	-	-
Patrimonio Total	1,075,460	736,996	446,095	304,703	151,501	105,837	13,245
RAZONES FINANCIERAS:							
Dividendo/Acción	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Deuda Total/Patrimonio	22.09	33.18	57.25	82.09	172.18	254.98	43.58
Capital de Trabajo	(244,628)	(115,392)	(51,493)	(1,532,885)	(1,433,587)	98,240	20,134
Razón Corriente	0.90	0.94	0.97	0.11	0.17	1.40	1.04
Utilidad (Pérdida) Operativa/Gastos financieros	0.27	0.24	0.14	0.12	0.05	0.10	0.02

Las cifras del período fiscal terminado al 31 de diciembre de 2018 son las auditadas a dicho cierre fiscal.

Patrimonio	Año que reporta	Año anterior	Año anterior	Año anterior	Año anterior	Año anterior	Año anterior
	31-dic-18	31-dic-17	31-dic-16	31-dic-15	31-dic-14	31-dic-13	31-dic-12
Capital pagado	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades retenidas	1,109,603	757,036	454,018	300,414	147,212	95,837	3,245
Impuesto complementario	44,143	30,040	17,923	5,711	5,711	-	-
	1,075,460	736,996	446,095	304,703	151,501	105,837	13,245

Representante Legal _____

III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS

Se adjunta al presente informe los Estados Financieros Anuales auditados por un Contador Público Autorizado Independiente.

IV PARTE
GOBIERNO CORPORATIVO

1	**¿Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica:** Las políticas y prácticas de la Junta Directiva incorporan Normas de Gobierno Corporativo.
2	**Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:**
	a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva. **Sí**
	b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario. El pacto social de Condado Properties, Inc establece que cualquier persona natural o jurídica puede ser elegida como director sin necesidad de ser accionista. La elección de los directores será por el sistema de voto acumulativo.
	c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración. Los Directores son elegidos cada año en la Junta General de Accionistas por el sistema de votos acumulativos.
	d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos. Las decisiones fundamentales son tomadas por la Junta Directiva.
	e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría. La Junta Directiva establece comité temporales y de apoyo para analizar temas específicos y presentar propuestas a la Junta Directiva.
	f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones. Se celebran reuniones de Junta Directiva mensuales y se levantan Actas de cada reunión.
	g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información. Existe disposición de la Junta Directiva que todo director y dignatarios pueden solicitar y recabar información.
3	**Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido.** Sí existe un Código de Ética y su divulgación es escrita.
	Junta Directiva
4	**Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:** Se divulga a través de correos electrónicos y publicaciones internas.
	a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros. Mediante el mecanismo de Junta de Accionistas, los accionistas tienen acceso a comunicarse con el Secretario de la Junta Directiva.

Representante Legal _____

	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. Se acostumbra la práctica de que el Director que tenga conflicto de intereses en la decisión a tomar abandone la sala de Junta Directiva mientras los demás directores toman la decisión.
	c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa. Dentro de las funciones de la Junta Directiva está la emisión de políticas.
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. No se ha establecido.
	e. Control razonable del riesgo. La Junta Directiva nombra comité para evaluar los riesgos y que se vele por el cumplimiento de normas y procedimientos.
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa. La contabilidad se basa en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y los Acuerdos que sobre esta materia ha emitido la SMV. Auditoría Externa vela por el cumplimiento de estas normas quién reporta a la Junta Directiva.
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades. La Junta Directiva es la responsable de cuidar y custodiar los activos de la empresa.
	h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. El pacto social de Condado Properties, Inc contempla el voto por el sistema acumulativo y los Directores son escogidos en la Junta de Accionistas Anual.
	i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica. La supervisión es llevada por el Tesorero de la Junta Directiva que hacen cumplir estos procedimientos.
5	**Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales.** Los Directos y Dignatarios de la empresa no reciben compensación alguna, ni en efectivo, ni en especie y no se les reconoce beneficios adicionales. Los Directores y Dignatarios no reciben pagos de dietas. Sin embargo, el emisor se reserva el derecho de definir un plan de compensación para los Directores y Dignatarios.
	Composición de la Junta Directiva
6	a. Número de Directores de la Sociedad. Seis (6) Directores.
	b. Número de Directores Independientes de la Administración. Cuatro (4) Directores Independientes.
	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas. No aplica.
	Accionistas
7	**Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:**
	a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia. No existe un Comité de Auditoría, sin embargo, los informes de auditoría interna y externa son supervisados por la Junta Directiva, de igual forma participa de forma activa en el establecimiento de las políticas administrativas, financieras y gerenciales, incluyendo la revisión mensual de sus estados financieros.

Representante Legal _____

	b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. Los Auditores Externos son seleccionados en consenso con la Junta Directiva ya que debe dar las garantías de integridad y profesionalismo y es imprescindible que no tenga ningún vínculo con la empresa para garantizar la independencia exigida por la profesión.
	c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad. El Pacto Social de Condado Properties, Inc establece la forma en que se convocarán las reuniones de Junta de Accionistas sea ordinaria o extraordinaria, deberá hacerse con no menos de diez (10) días ni más de veinte (20) días calendario de antelación a la fecha de la reunión.
	d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. No existen remuneraciones de la Junta Directiva.
	e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave. Se contempla la información del punto A.
	f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. No existen esquemas de remuneraciones accionarias.
Comités	
8	**Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:**
	a. Comité de Auditoría; o su denominación equivalente. Sí existe un Comité de Auditoría, sin embargo, los informes de auditoría interna y externa son supervisados por la Junta Directiva.
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente. Los Directores representan a la parte accionaria.
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente. Los Directores representan a la parte accionaria.
	d. Otros. No se mantienen otros comités.
9	**¿En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte?**
	a. Comité de Auditoría. Es un comité permanente
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos. Es un comité permanente.
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. Es un comité permanente.
Conformación de los Comités	
10	**Indique cómo están conformados los Comités de:**
	a. Auditoría. Dos (2) Directores principales.
	b. Cumplimiento y Administración de Riesgos. Dos (2) Directores principales.
	c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. Seis (6) Directores.

Representante Legal _____

V PARTE
DIVULGACIÓN

El presente Informe de Actualización Anual 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 _____

CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO

prival trust

FIDEICOMISO No. 27
Condado Properties, Inc.
INFORME TRIMESTRAL DE GESTIÓN FIDUCIARIA
(Al cierre del 31 de diciembre de 2018)

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 Fideicomitente 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 hasta por la suma de US$27,000,000.00, 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: Para garantizar la Serie Senior autorizada hasta por la suma de US$18,000,000.00 como parte de la Emisión Pública de Bonos Corporativos de Condado Properties, Inc., autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante la Resolución SMV No.273-13 del 18 de julio del 2013.

I. SITUACIÓN ADMINISTRATIVA

A la fecha de este informe, el total del patrimonio administrado del Fideicomiso es por la suma de US$18,000,000.00, compuesto de los siguientes Bienes Fideicomitidos:

1. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Dieciocho Millones de Dólares (US$18,000,000.00), constituida a través de la Escritura Pública No. 20,642 del 10 de octubre del 2013 por el Fideicomitente Emisor 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.
2. Cesión Suspensiva e irrevocable de los cánones de arrendamiento presente y futuros derivados de los Contratos de Arrendamiento de las unidades inmobiliarias que forman parte de Bien Inmueble y de aquellos bienes inmuebles que de tiempo en tiempo se adicionen al presente Contrato de Fideicomiso en garantía de la Serie Senior A, que a la fecha del presente informe representan la suma de US$257,761.60 en cánones de arrendamiento mensuales.
3. 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.
4. 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).

A. Concentración de los Bienes Fideicomitidos al cierre de la presente certificación:

De la suma de US$18,000,000.00 que representa el monto total del Patrimonio Fideicomitido que garantiza la Serie Senior al cierre del presente informe, les confirmamos las siguientes concentraciones en los mismos:

1. La suma de US$18,000,000.00 en Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio.

2. La suma de US$257,761.60 en cánones de arrendamiento mensuales cedidos de manera suspensiva al fideicomiso, lo que significa que la misma queda sujeta a una Declaración de Vencimiento Anticipado para su plena eficacia jurídica y para su ejecución.

B. Vencimiento de los Bienes Fideicomitidos a la fecha de cierre del presente informe:

- **Sin Fecha de Vencimiento**

  No Aplica.

- Con Fecha de Vencimiento

  1. Cesión Suspensiva e irrevocable a favor de Prival Trust, S.A., en su calidad de fiduciario, de los cánones de arrendamiento, presentes y futuros, derivados de los Contratos de Arrendamiento de los Bienes Inmuebles otorgados en Primera Hipoteca y Anticresis.

Arrendador	Arrendatario	Dia de Inicio	Termino de Duración	Fecha de Vencimiento	Canon Mensual
Condado Properties, Inc	Hewlett- Packard Global Services Panama, S.A.	27 de mayo de 2017	10 años	26 de mayo de 2022	B/.110,451.42
Condado Properties, Inc	Hewlett- Packard Global Services Panama, S.A.	1 de febrero de 2015	7 años y 3 meses	26 de mayo de 2022	B/.55,249.39
Condado Properties, Inc.	Canon Panamá, S.A.	1 de febrero de 2015	7 años y 11 meses y medio.	14 de enero de 2023	B/.92,060.79

  2. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Dieciocho Millones de Dólares (US$18,000,000.00), constituida mediante la Escritura Pública No.20,642 del 10 de octubre de 2013 sobre las siguientes fincas 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., cuyos avalúos tienen las siguientes fechas de vencimiento:

Representante Legal _____

No. de Finca	Propietario	Valor de Avaluo	Fecha de Avaluo	Fecha de Vencimiento	Nombre de la Avaluadora	No. de Avaluo
431319	Condado Properties, Inc.	$ 1,894,117.65	01 de Julio de 2015	01 de Julio de 2018	AVANCE	05-15-11897
431320	Condado Properties, Inc.	$ 1,894,117.65	01 de Julio de 2015	01 de Julio de 2018	AVANCE	05-15-11897
431321	Condado Properties, Inc.	$ 1,894,117.65	01 de Julio de 2015	01 de Julio de 2018	AVANCE	05-15-11897
431322	Condado Properties, Inc.	$ 1,894,117.65	01 de Julio de 2015	01 de Julio de 2018	AVANCE	05-15-11897
431323	Condado Properties, Inc.	$ 1,894,117.65	01 de Julio de 2015	01 de Julio de 2018	AVANCE	05-15-11897
431324	Condado Properties, Inc.	$ 1,894,117.65	01 de Julio de 2015	01 de Julio de 2018	AVANCE	05-15-11897
431325	Condado Properties, Inc.	$ 1,894,117.65	01 de Julio de 2015	01 de Julio de 2018	AVANCE	05-15-11897
431326	Condado Properties, Inc.	$ 1,894,117.65	01 de Julio de 2015	01 de Julio de 2018	AVANCE	05-15-11897
431327	Condado Properties, Inc.	$ 1,894,117.65	01 de Julio de 2015	01 de Julio de 2018	AVANCE	05-15-11897
431328	Condado Properties, Inc.	$ 1,894,117.65	01 de Julio de 2015	01 de Julio de 2018	AVANCE	05-15-11897
431329	Condado Properties, Inc.	$ 1,894,117.65	01 de Julio de 2015	01 de Julio de 2018	AVANCE	05-15-11897
431330	Condado Properties, Inc.	$ 1,894,117.65	01 de Julio de 2015	01 de Julio de 2018	AVANCE	05-15-11897
431331	Condado Properties, Inc.	$ 1,894,117.65	01 de Julio de 2015	01 de Julio de 2018	AVANCE	05-15-11897
431332	Condado Properties, Inc.	$ 1,894,117.65	01 de Julio de 2015	01 de Julio de 2018	AVANCE	05-15-11897
431333	Condado Properties, Inc.	$ 1,894,117.65	01 de Julio de 2015	01 de Julio de 2018	AVANCE	05-15-11897
431334	Condado Properties, Inc.	$ 1,894,117.65	01 de Julio de 2015	01 de Julio de 2018	AVANCE	05-15-11897
431335	Condado Properties, Inc.	$ 1,894,117.65	01 de Julio de 2015	01 de Julio de 2018	AVANCE	05-15-11897

Cabe señalar, que el Emisor ha entregado nuevos avalúos con fecha de vencimiento para el 28 de enero de 2022, los cuales fueron recibidos por el Fiduciario el pasado 12 de febrero de 2019; quien se encuentra en etapa de actualización de los valores de cada finca.

C. Condiciones de cobertura de garantías establecidas en el Prospecto Informativo a la fecha del presente informe:

Cobertura de Garantías:

- Mantener Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio hasta por la suma de US$18,000,000.00 sobre Bienes Inmuebles que su valor de avalúo represente al menos 125% del saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión, de la siguiente manera: De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, al cierre diciembre 2018 el saldo insoluto de la Serie Senior era de US$11,812,500.00 x 125% equivale a US$14,765,625.00, mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyos valores de avalúo suman un total de US$32,200,000.05, lo que representa un excedente de US$17,434,375.05.

Cabe señalar, que el Emisor ha entregado nuevos avalúos con fecha de vencimiento para el 28 de enero de 2022, los cuales fueron recibidos por el Fiduciario el pasado 12 de febrero de 2019; quien se encuentra en etapa de actualización de los valores de cada finca.

- Mantener cobertura de Contratos de Arrendamiento cedidos suspensivamente al Fideicomiso sobre el servicio de deuda de al menos 1.25 veces. De acuerdo con lo anterior tenemos: (cánones de arrendamiento trimestrales cedidos a la fecha de este informe) 773,284.81/ (capital e intereses de la Serie Senior pagados al cierre de diciembre 2018) 523,747.42 = 1.48 veces.

D. Cobertura histórica de los últimos tres trimestres a la fecha del presente informe según el Prospecto Informativo:

- **Marzo 2018**

El 125% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a US$16,078,125.00. A la fecha mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyos valores de avalúo suman un total de US$32,200,000.00, lo que representa un excedente de US$16,121,875.00.

Representante Legal _____

Mantener cobertura de Contratos de Arrendamiento cedidos suspensivamente al Fideicomiso sobre el servicio de deuda de al menos 1.25 veces. De acuerdo con lo anterior tenemos: (cánones de arrendamiento trimestrales cedidos a la fecha de este informe) 756,594.21/ (capital e intereses de la Serie Senior pagados al cierre de marzo 2018) 469,500.00= 1.61 veces.

- **Junio 2018**

El 125% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a US$16,078,125.00. A la fecha mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyos valores de avalúo suman un total de US$32,200,000.00, lo que representa un excedente de US$16,121,875.00.

Mantener cobertura de Contratos de Arrendamiento cedidos suspensivamente al Fideicomiso sobre el servicio de deuda de al menos 1.25 veces. De acuerdo con lo anterior tenemos: (cánones de arrendamiento trimestrales cedidos a la fecha de este informe) 756,979.02/ (capital e intereses de la Serie Senior pagados al cierre de marzo 2018) 469,500.00= 1.61 veces.

- **Septiembre 2018**

El 125% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a US$15,210,937.50. A la fecha mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyos valores de avalúo suman un total de US$32,200,000.05, lo que representa un excedente de US$16,989,062.55

Mantener cobertura de Contratos de Arrendamiento cedidos suspensivamente al Fideicomiso sobre el servicio de deuda de al menos 1.25 veces. De acuerdo con lo anterior tenemos: (cánones de arrendamiento trimestrales cedidos a la fecha de este informe) 773,284.80/ (capital e intereses de la Serie Senior pagados al cierre de septiembre 2018) 527,090.64 = 1.47 veces.

E. Condiciones de cobertura de garantías que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación a la fecha del presente informe:

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (18,000,000.00) entre el monto en circulación (11,812,500.00) es igual a 1.53

F. Cobertura histórica de los últimos tres trimestres que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación a la fecha del presente informe:

- **Marzo 2018:** el resultado de dividir el patrimonio del Fideicomiso (18,000,000.00) entre el monto en circulación (13,200,000) es igual a 1.37.
- **Junio 2018:** el resultado de dividir el patrimonio del Fideicomiso (18,000,000.00) entre el monto en circulación (13,200,000) es igual a 1.37.
- **Septiembre 2018:** el resultado de dividir el patrimonio del Fideicomiso (18,000,000.00) entre el monto en circulación (12,168,750.00) es igual a 1.48.

II. SITUACION ECONÓMICA

A la fecha del presente informe el Fideicomiso no mantiene cuenta por pagar dentro del fideicomiso por obligaciones administrativas fiduciarias.

Representante Legal _____

III. SITUACIÓN JURIDICA

A la fecha del presente informe el Fideicomiso o el Fiduciario no ha sido notificado de reclamaciones jurídicas por parte de los Beneficiarios o Terceros contra el Patrimonio Fideicomitido.

IV. SITUACION CONTABLE

Adjuntamos para su referencia el Balance del Fideicomiso con la información de su Situación Contable.

En fe de lo cual se firma el presente informe, hoy 15 de febrero de 2019.

Leticia Oberto
Abogada de Fideicomisos

Representante Legal _____

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL
27.3.19 08:00
NOTARIA DUODECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

----------DECLARACION JURADA ----------

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los **veintisiete (27) días del mes de marzo de dos mil diecinueve (2019)**, ante mí **NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO**, Notaria Pública Duodécima del Circuito Notarial de Panamá, portadora de la cédula de identidad personal número ocho-doscientos cincuenta-trescientos treinta y ocho (8-250-338), comparecieron personalmente **JOSEPH BETTSACK**, varón panameño, mayor de edad, con cédula No.8-95-603, en calidad de presidente; **MOSHE ATTIA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, comerciante, con cédula No.N-17-520, en su calidad de Subtesorero y **EDUARDO GATENO**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula No.8-274-338 en su calidad de Gerente General y **CARMEN VILLANUEVA**, mujer, panameña, mayor de edad, casada, contadora, con cédula No.PE-5-756, en su calidad de contralora, en cumplimiento con Acuerdo No.8-2000 de 22 de mayo de 2000 (Modificado por el Acuerdo 10-2001 de 17 de agosto de 2001, el Acuerdo No.7-2002 de 14 de octubre de 2002 y el Acuerdo 3-2005 de 31 de marzo de 2005) sobre la entrega de los estados financieros auditados anuales del emisor **Condado Properties Inc.**, certificamos lo siguiente y previa lectura del Artículo 385 del Código Penal de la República de Panamá, que tipifica el delito de Falso Testimonio, expusieron lo siguiente:----------

a. Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente al período 2018; --- b. Que, a su juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley 1 de 1999 y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hecha en dicho

informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas. --- c. Que a su juicio los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de la persona registrada o sujeta a reporte, para el período correspondiente. --d. Que los firmantes: -------
----d.1 Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa;----------
----d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre la persona registrada o sujeta a reporte y sus subsidiarias consolidadas, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados. -
---d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos del emisor dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros. ----------
---d.4 Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha. ----------
e. Que cada uno firmantes ha revelado a los auditores de la persona registrada o sujeta a reporte y al comité de auditoría (o a quien cumpla funciones equivalentes) lo siguiente: --------
---- e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de la persona registrada o sujeta a reporte para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos. -------
--- e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a

la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de la persona registrada o sujeta a reporte. ----------

f. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de la persona registrada o sujeta a reporte, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa. ----------

Leída como le fue esta declaración a los compareciente en presencia de los Testigos Instrumentales ALEXIS GUERREL RODRIGUEZ, varón, soltero, con cédula de identidad personal número ocho- cuatrocientos ochenta y seis- seiscientos siete (8-486-607) y SIMION RODRIGUEZ, varón, soltero, con cédula de identidad personal número nueve- ciento setenta y cuatro-doscientos (9-174-200), ambos mayores de edad, panameños, vecinos de esta ciudad, a quienes conozco, y son hábiles para ejercer el cargo, lo encontraron conforme, le impartieron su aprobación y para constancia la firman todos juntos con los testigos, por ante mí, la Notaria que doy fe.

JOSEPH BETTSACK, presidente

MOSHE ATTIA, Subtesorero

EDUARDO GATENO, Gerente General

CARMEN VILLANUEVA, contralora

Alexis Guerrel Rodriguez
Testigo

Simion Rodriguez
Testigo

NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO
Notaría Pública Duodécima