

# INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL

## CONDADO PROPERTIES, INC.

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

### VALORES REGISTRADOS

#### BONOS CORPORATIVOS

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


Emisión:

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

Emisor: Condado Properties, Inc.

#### CONDADO PROPERTIES, INC.

Edificio Pacific Village  
Avenida Punta Chiriqui, Punta Pacífica  
Apartado 0831-01715  
Panamá, república de Panamá  
Teléfono: (507) 209-3600  
Fax: (507) 209-3635  
E mail: [gerencia@pacificpointpanama.com](mailto:gerencia@pacificpointpanama.com)

Representante Legal 


## INDICE

### I PARTE

<b>I. INFORMACIÓN DEL EMISOR</b>	
A. Historia y Desarrollo de la Compañía	3
B. Pacto Social y Estatutos de la Compañía	3-4
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
<b>II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS</b>	7
A. Liquidez	7
B. Recursos de Capital	7
C. Resultados de las Operaciones	7
D. Análisis de Perspectivas	7
<b>III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS</b>	8
A. Identidad	8-11
1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	11
2. Empleados de importancia y Asesores	12
3. Asesores Legales	12
4. Auditores	12
5. Designación por Acuerdos o entendimientos	12
B. Compensación	12
C. Prácticas de la Directiva	12
D. Empleados	13
E. Propiedad Accionaria	13
<b>IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES</b>	
A. Identidad, número de acciones y cambios en el porcentaje accionario de que son propietarios efectivo la persona o personas que ejercen control	13
B. Presentación tabular de la composición accionaria del Emisor	13
<b>V. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES</b>	14
A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas	14
<b>VI. TRATAMIENTO FISCAL</b>	14-15
<b>VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN</b>	
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	15-16
4. Títulos de Participación	16
5. Títulos de Deuda	16-18
C. Información de Mercado	18

Representante Legal 

<b>II PARTE</b>	
<b>VIII. RESUMEN FINANCIERO</b>	<b>19</b>
<b>III PARTE</b>	
<b>IX. GOBIERNO CORPORATIVO</b>	<b>20</b>
<b>IV PARTE</b>	
<b>X. CERTIFICADO FIDUCIARIO</b>	<b>21-26</b>
<b>V PARTE</b>	
<b>XI. DIVULGACIÓN</b>	<b>27</b>
<b>VI PARTE</b>	
<b>XII. ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS</b>	

  
Representante Legal

## I PARTE

### I. INFORMACIÓN DEL EMISOR

#### A. Historia y Desarrollo de CONDADO PROPERTIES, INC.

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

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

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

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

La Junta Directiva tomará los acuerdos por mayoría de votos. Los Directores serán elegidos por la Junta General de Accionistas por el sistema de voto acumulativo por un periodo 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.

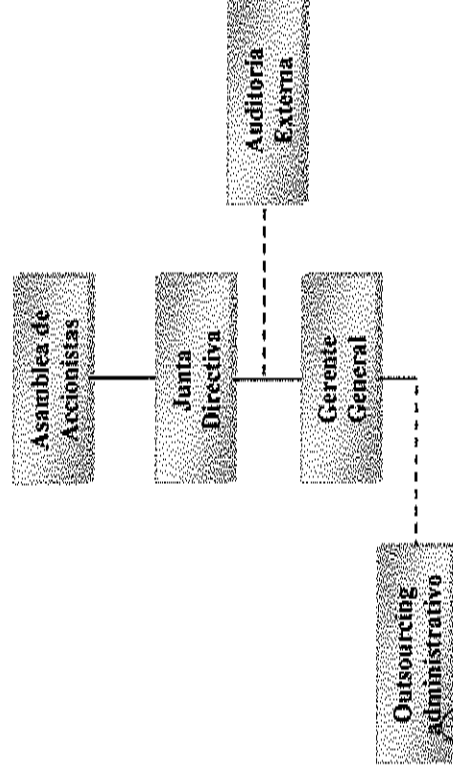
### **C. Descripción del negocio:**

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, preñar, 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 2015, se refleja de acuerdo a lo siguiente:

	Edificio y mejoras	Total
<b>Costo</b>		
Saldo al 1 de enero de 2014	27,000,000	27,000,000
Adiciones	0.00	0.00
Saldo al 31 de diciembre de 2014	<u>27,000,000</u>	<u>27,000,000</u>
Saldo al 1 de enero de 2015	27,000,000	27,000,000
Adiciones	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2015	<u>27,000,000</u>	<u>27,000,000</u>
<b>Depreciación y amortización acumulada</b>		
Saldo al 1 de enero de 2014	(250,000)	(250,000)
Aumentos	(810,000)	(810,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	<u>(1,060,000)</u>	<u>(1,060,000)</u>
Saldo al 1 de enero de 2015	(1,060,000)	(1,060,000)
Aumentos	(810,000)	(810,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	<u>(1,870,000)</u>	<u>(1,870,000)</u>
<b>Valor en libros, neto</b>		
Al 1 de enero de 2014	<u>26,750,000</u>	<u>26,750,000</u>
Al 31 de diciembre de 2014	<u>25,940,000</u>	<u>25,940,000</u>
Al 1 de enero de 2015	<u>25,940,000</u>	<u>25,940,000</u>
Al 31 de diciembre de 2015	<u>25,130,000</u>	<u>25,130,000</u>

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**

Cerrando con un crecimiento del 6%, Panamá representó seis veces más de lo que crecerán en promedio los países de América Latina.

Según el Ministro de Economía y Finanzas (MEF), nuestro país consolida su liderazgo en la región con la buena noticia de que al culminar el año la tasa de inflación no superó el 0.2%, siendo la más baja en una década.

Las proyecciones del MEF coinciden con las estimadas por el Fondo Monetario Internacional (FMI), el Banco Mundial y la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (Cepal); por lo tanto, es una economía que crece sostenible y moderadamente, con indicadores económicos y sociales que así lo demuestran y permiten proyectar un crecimiento económico del 6.2% para el 2016.

Para los expertos, este dinamismo de la economía permite registrar una tasa de desempleo abierto del 3.8%, lo que se traduce en pleno empleo, cuando, en América Latina, el promedio se encuentra arriba del 6%.

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

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



Representante Legal

## II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS DE CONDADO PROPERTIES, INC. PARA EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015.

El siguiente análisis está basado en el desempeño de la empresa mostrado en los estados financieros auditados de Condado Properties, Inc. para el año terminado el 31 de diciembre de 2015.

### A. Liquidez

	31-dic-15	31-dic-14
Activos corrientes	187,399	296,234
Pasivos corrientes	1,720,284	1,729,821
Razón corriente ( <i>activos corrientes / pasivos corrientes</i> )	0.11	0.17
Capital de trabajo ( <i>activos corrientes - pasivos corrientes</i> )	(1,532,885)	(1,433,587)

La liquidez disminuyó al 31 de diciembre de 2015 en relación al año anterior terminado al 31 de diciembre de 2014 basado principalmente por:

- a) El efectivo en caja y banco disminuyó en B/.52,015.
- b) Las cuentas por cobrar comerciales disminuyeron en B/.83,012.
- c) El pasivo corriente disminuyó en B/.9,537.

### B. Recursos de Capital

	31-dic-15	31-dic-14
Pasivos	25,012,696	26,084,733
Patrimonio	304,703	151,501
Total de recurso de capital	24,707,993	25,933,232
Apalancamiento ( <i>pasivos/ patrimonio</i> )	82.09	172.18

Con relación al año anterior terminado el 31 de diciembre de 2014, se refleja una disminución en el apalancamiento del (90.09%), ya que los pasivos disminuyeron en más de (B/.1,072,037) y el patrimonio aumento B/.153,202.

### C. Resultados de las Operaciones

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

### D. Análisis de Perspectivas

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

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

Representante Legal





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

#### A. Identidad

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

##### JOSEPH BETTSACK MUELLER - PRESIDENTE

Nacionalidad: Panameña

Fecha de nacimiento: 24 de agosto de 1938

Domicilio comercial: Centro Comercial Bal Harbour, Piso 1, Suite 43-C, Vía Italia, Paítilla, San Francisco, Ciudad de Panamá

Apartado postal: 0831-00055

Correo electrónico: jose@betsack.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 Panameña de Comercio Electrónico), Director Principal de la Asociación de Usuarios de la Zona Libre de Colón (AU), Miembro de la Asociación de Comerciantes del Aeropuerto Internacional de Tocumen (ACAIT), Síndico de la Fundación Alberto Einstein, Director de la Asociación para la Promoción de Nuevas Alternativas de Desarrollo (APRONAD), entre otras. En materia comercial, entre otras, ha desempeñado cargos en diferentes asociaciones cívicas, privadas, gubernamentales, como son Miembro principal de la Comisión Permanente para la Modernización del Estado Panameño en función de la información y de Nuevas Tecnologías (representante del CoNEP), Miembro de la Comisión Presidencial del Centenario de la República de Panamá, Asesor del Ministro de Comercio e Industrias.

Presidente del Comité Ejecutivo de la Zona Libre de Colón, Enlace personal del Presidente de la República de Panamá con el Centro Vocacional Basilio Lakas, Síndico de la Universidad de Panamá, Vice-Presidente de la Sociedad de Beneficencia Shevet Ahim, Director de la Sociedad Filantrópica B'nai Brith, Vice-Presidente de la Federación de Ajedrez de Panamá, Director de la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de Panamá, Director del Club de Leones de Las Cumbres, Vice-Presidente de la Asociación de Comerciantes del Aeropuerto Internacional de Tocumen (ACAIT), Director del Grupo Consultivo Senacyt-BID, Director del Consejo Nacional de la Empresa Privada (CoNEP), Presidente de Audio Foto Internacional, S.A., Director de Foto Internacional de Colombia Ltda., Director de General Supply Ltda., Chile, Director de Ce Comunica Perú, S.A., Presidente de C Comunica, S.A. (Panamá), Director de Evolusoft Holdings., Director de C Viaja, S.A., Vocal de la Junta Directiva del P.H. APRUCC, Coronado. Adicionalmente ostenta el cargo de Presidente de la Junta Directiva de 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.

Representante Legal 

**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 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 Pacífica, 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 Pacífica, Los proyectos Pacific Village y The Grand Tower también en Punta Pacífica al igual que el desarrollo Kings Park y Condado Business Center en el área de Condado del Rey.

Representante Legal



Para el periodo 2012-2015 también está desarrollando proyectos comerciales y de turismo de playa. Miembro de la Cámara Panameña de la Construcción (CAPAC) y otras asociaciones afines al negocio inmobiliario. El Sr. Gateno es graduado de Georgia Institute of Technology, en Atlanta, Georgia, EEUU donde obtuvo su Licenciatura en Ingeniería Industrial y de Sistemas graduándose con honores en 1989.

**CHARLES HARARI - SUBSECRETARIO**

Nacionalidad: Panameña

Fecha de nacimiento: 27 de noviembre de 1976

Domicilio comercial: Oficinas Centrales Distribuidora Xtra, Ciudad Radial, Juan Díaz, Ciudad de Panamá

Apartado postal: 0838-01259

Correo electrónico: [chharari@superxtra.com](mailto: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'rith, 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@elititan.com.pa](mailto:abassis@elititan.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.

Representante Legal



**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

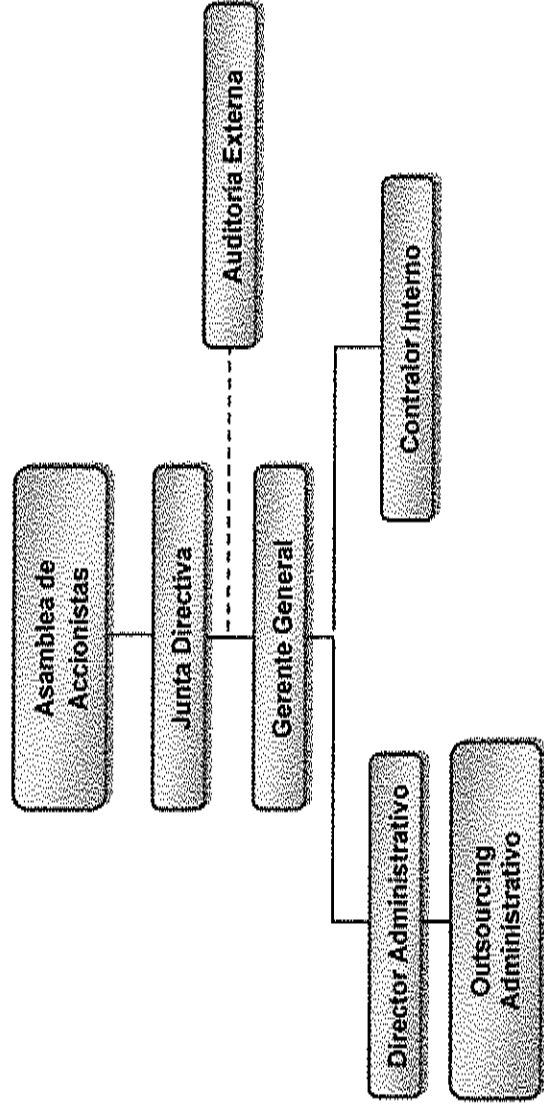
El Sr. Moshe Attia, actualmente es el Presidente y accionista de dos compañías dedicadas a la importación y exportación de productos como ropa, calzados y accesorios de marcas de prestigio a nivel internacional, como empresas distribuidoras en forma exclusiva para países de Centro, Sur América y El Caribe.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



Representante Legal 

### **3. Asesores Legales**

#### **Asesor legal de la Emisión - Fábrega, Molino & Mulino**

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

Fábrega, Molino & Mulino 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](mailto: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, Duplex 8-E, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Apartado Postal 0819-01636, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono (507) 378-5647 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-ime.com](mailto:jwilliams@grupo-ime.com).

### **5. Designación por acuerdos o entendimientos**

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

### **B. Compensación**

#### **Directores y dignatarios**

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

### **C. Prácticas de la Directiva**

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

Representante Legal



#### D. Empleados

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

#### E. Propiedad Accionaria

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

#### IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

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

Accionista	No. de acciones	Participación
Valorsia Ltd.	1,608	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 del emisor.

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

Representante Legal 

## V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

### A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

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

Al 31 de diciembre de 2015, el saldo entre partes relacionadas se detalla a continuación:

	Al 31 de diciembre 2015	Al 31 de diciembre 2014
En Pasivo:		
Cuentas por pagar	117,412	117,412
Rey 4, S.A.	<u>117,412</u>	<u>117,412</u>

## VI. TRATAMIENTO FISCAL

### Exoneración de Responsabilidad

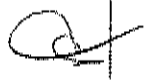
Queda entendido que el Emisor, el Agente de Pago y Registro y el Fiduciario no serán responsables por interpretaciones, reformas, o nuevas regulaciones que las autoridades gubernamentales panameñas realicen y que puedan afectar la aplicación y el alcance de la Ley 18 de 2006 y sus modificaciones y Ley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

### Impuesto sobre la Renta con respecto a ganancias de capital

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

Si los Bonos no son enajenados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, de conformidad con la Ley N° 18 del 19 de junio de 2006, (1) el vendedor estará sujeto al impuesto sobre la renta en Panamá sobre las ganancias de capital sobre la venta de los valores, calculado a una tasa fija de diez por ciento (10%), (2) el comprador estará obligado a retenerle al vendedor una cantidad igual al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, como un adelanto respecto del impuesto sobre la renta sobre las ganancias de capital pagadero por el vendedor, y el comprador tendrá que entregar a las autoridades fiscales la cantidad retenida dentro de diez (10) días posteriores a la fecha de retención, (3) el vendedor tendrá la opción de considerar la cantidad retenida por el comprador como pago total del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital, y (4) si la cantidad retenida por el comprador fuere mayor que la cantidad del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital pagadero por el vendedor, el vendedor tendrá derecho de recuperar la cantidad en exceso como un crédito fiscal.

Representante Legal



### **Impuesto sobre la Renta con respecto a intereses**

De conformidad con el artículo 270 del Decreto Ley N°1 de 8 de julio de 1999, modificado por la Ley N°8 del 15 de marzo de 2010, prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados ante la Superintendencia de Mercado de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado. Si los Bonos no fuesen inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los Bonos causarán un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual deberá ser retenido en la Fuente por el Emisor.

## **VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN**

### **A. Resumen de la Estructura de Capitalización**

#### **1. Acciones y títulos de participación**

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

Al 31 de diciembre de 2015, 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**

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


### **B. Descripción y Derechos de los Títulos**

#### **3. Capital accionario**

Al 31 de diciembre de 2015, el Emisor cuenta con un patrimonio total de B/.304,703 y su capital accionario está compuesto como se indica a continuación:

<b>Clase de acciones</b>	<b>Acciones autorizadas</b>	<b>Acciones emitidas y pagadas</b>	<b>Valor nominal</b>	<b>Capital pagado</b>
Acciones comunes	2,400	100	Sin valor	10,000.00
Menos: Acciones en tesorería	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>2,400</b>	<b>100</b>	<b>Sin valor</b>	<b>10,000.00</b>

Representante Legal





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


#### 4. Títulos de participación

Al 31 de diciembre de 2015, 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 2015, 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:	<u>Serie Senior A:</u> Dieciocho millones de dólares (US\$18,000,000.00). <u>Serie Subordinada B:</u> Siete millones quinientos mil dólares (US\$7,500,000.00). <u>Serie Subordinada C:</u> Un millón quinientos mil dólares (US\$1,500,000.00).
Tasa de interés:	<u>Serie Senior A:</u> 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. <u>Serie Subordinada B:</u> La Serie Subordinada B devengará una tasa de interés anual fija de 12%.

Representante Legal 

Serie Subordinada C: La tasa de la Serie Subordinada C devengará una Tasa de Interés que será determinada por el Emisor según las condiciones actuales del mercado. La tasa de interés de la Serie C será notificada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores mediante un Suplemento al Prospecto Informativo, con al menos dos (2) días hábiles antes de la fecha de oferta de la Serie Subordinada C.

**Respaldo y garantías**

Serie Senior A: La Serie Senior A estará respaldada por el Fideicomiso de Garantía, cuyo patrimonio estará comprendido primordialmente por las Sigüientes 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.

Representante Legal

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Fechas de pago:	
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 registró por las leyes de la República de Panamá
Listado:	Bolsa de Valores de Panamá
Custodio	LatinClear

### C. Información de Mercado

La 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, las cuales se encuentran listadas en la Bolsa de Valores de Panamá (bajo el ticker CONP), los bonos tienen fecha de venimiento 21 de agosto de 2031.



Representante Legal \_\_\_\_\_

**II PARTE  
RESUMEN FINANCIERO**

**Resumen Financiero Anual**

A continuación se incluye el Resumen Financiero de Condado Properties, Inc. por el período del 31 de diciembre de 2015 que se reporta y el anterior requerido.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	ANUAL QUE REPORTA 31-dic-15	ANUAL ANTERIOR 31-dic-14
Ventas o Ingresos Totales	2,918,482	2,626,275
Margen Operativo	5.25%	1.98%
Gastos Generales y Administrativos	345,097	117,892
Gastos Financieros	1,576,125	1,615,853
Utilidad o Pérdida Neta	153,202	51,897
Acciones emitidas y en circulación	2,400	2,400
Utilidad o (Pérdida por Acción)	63.83	21.62
Depreciación y Amortización	810,000	810,000

BALANCE GENERAL	ANUAL QUE REPORTA 31-dic-15	ANUAL ANTERIOR 31-dic-14
Activo Circulante	187,399	296,234
Activos Totales	25,317,399	26,236,234
Pasivo Circulante	1,720,284	1,729,821
Deuda a Largo Plazo	23,292,412	24,354,912
Acciones Preferidas	N/A	N/A
Capital Pagado	10,000	10,000
Utilidades Retenidas	294,703	141,501
Patrimonio Total	304,703	151,501

**RAZONES FINANCIERAS:**

Dividendo/Acción	N/A	N/A
Deuda Total/Patrimonio	82.09	172.18
Capital de Trabajo	(1,532,885)	(1,433,587)
Razón Corriente	0.1	0.2
Utilidad Operativa/Gastos financieros	0.10	0.03

Las cifras del período fiscal terminado al 31 de diciembre de 2015 son las auditadas a dicho cierre fiscal.

PATRIMONIO	ANUAL QUE REPORTA 31-dic-15	ANUAL ANTERIOR 31-dic-14
Capital Pagado	10,000	10,000
Utilidades Retenidas	294,703	141,501
Patrimonio Total	304,703	151,501

Representante Legal 

### III PARTE GOBIERNO CORPORATIVO

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

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

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

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


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

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

FIRMA



Eduardo Gateno Hafeitz  
Secretario y Representante Legal

Representante Legal 

## IV PARTE CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO

prival  
trust

Panamá, 18 de febrero de 2016.

Señor  
Eduardo Gateno  
Condado Properties, Inc.  
Ciudad.


Estimado Señor Gateno:

Sean nuestras primeras líneas para desearte éxitos en sus delicadas funciones. Prival Trust, S.A. en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía No. 27, celebrado el día 18 de julio de 2013 con Condado Properties, Inc. como Fideicomitente Emisor y Fideicomitente Garante Hipotecario, tiene a bien en cumplimiento de sus obligaciones fiduciarias, remítete un original de la Certificación Trimestral que el Fiduciario debe emitir a fin de certificar las garantías que se encuentran bajo administración fiduciaria para garantizar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por el Emisor, a favor de los tenedores registrados de la Serie Senior de la Emisión Pública de Bonos Corporativos de Condado Properties, Inc., autorizada mediante Resolución SMV No. 273-13 de 18 de julio de 2013 de la Superintendencia del Mercado de Valores y un original del Informe de Gestión Fiduciaria al cierre del 31 de diciembre de 2015.

Favor notar que el ejemplar de una página, debe ser remitida en anexo a los Estados Financieros que Condado Properties, Inc. como emisor vaya a presentar al cierre del 31 de diciembre de 2015 a la Superintendencia del Mercado de Valores. El otro ejemplar que corresponde al Informe de Gestión Fiduciaria al cierre del 31 de diciembre de 2015 es para sus archivos.

Adicional agradecemos por favor remitir la Certificación Trimestral del Emisor del cumplimiento de las Obligaciones de Hacer, No Hacer y que al mejor de sus conocimientos no han incurrido en ninguna causal de vencimiento anticipado contenida en los Bonos de la Emisión, correspondiente al cierre del 31 de diciembre de 2015.

Sin más por el momento.


Atentamente,  
  
Ingrid Chang Peiró  
Gerente de Fideicomisos

#

Prival Trust S.A.

Calle 50 y 71 San Francisco · Apertado 0632 · 00396 · Panamá

Yeléfono: +507 303-1900 info.pa@prival.com www.prival.com

Representante Legal 

**FIDEICOMISO No. 27**  
**Condado Properties, Inc.**  
**CERTIFICACION TRIMESTRAL**  
**(Al cierre del 31 de diciembre de 2015)**

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, a la fecha de esta certificación, el total del patrimonio administrado del Fideicomiso, es por la suma de US\$18,000,000.00, compuesto de los siguientes Bienes Fideicomitidos:

- i. 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 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.
- ii. Contrato de Cesión Suspensiva de Cánones de Arrendamiento que a la fecha suman trimestralmente, un total de US\$705,798.99.

Al cierre del 31 de diciembre de 2015, la condición de Cobertura de Garantías establecida en el Prospecto Informativo es de mantener Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre Bien Inmueble que su valor de avalúo represente al menos 125% del saldo insóluto de la Serie Senior de Emisión. De acuerdo a confirmación del Agente de Pago de la Emisión, a la fecha el saldo insóluto de la Serie Senior de la Emisión, es decir los bonos emitidos y en circulación de la Serie Senior es por la suma de US\$15,675,000.00:

- El 125% del saldo insóluto de la Serie Senior equivale a US\$19,593,750.00. A la fecha mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyo valor de avalúo suman un total de US\$29,500,000.00, lo que representa un excedente de US\$9,906,250.04.

Representante Legal \_\_\_\_\_





De igual manera el Emisor a la fecha de esta certificación mantenía una Cobertura de Contratos de Arrendamiento establecida en el Fideicomiso, de la siguiente manera:


- Mantener cobertura de Contratos de Arrendamiento cedidos suspensivamente al Fideicomiso sobre el servicio de deuda de al menos 1.25 veces. De acuerdo a lo anterior tenemos: (cánones de arrendamiento trimestrales cedidos) 705,798.99/ (capital e intereses de la Serie Senior pagados al cierre de diciembre 2015) 438,044.44= 1.61 veces.

El resultado que da de dividir el patrimonio del Fideicomiso (18,000,000) entre el monto en circulación de los Bonos de la Serie Senior (15,675,000) es igual a 1.14.

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 31 de diciembre de 2015.

  
Ingrid K. Chang-Pardo  
Gerente de Fideicomisos

  
José Luis Fernández  
Abogado de Fideicomisos

Representante Legal 



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

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

- i. Generales:
  1. Con fecha de 18 de julio de 2013, PRIVAL TRUST, S.A., suscribió un Contrato de Fideicomiso irrevocable de garantía en el cual, la sociedad CONDADO PROPERTIES, INC. actuó como Fideicomitente Emisor.
  2. Dicho contrato de Fideicomiso fue establecido para garantizar la Serie Senior de una emisión pública de bonos por la suma de USD\$18,000,000.00, realizada por el Fideicomitente Emisor como parte de la Emisión Pública de Bonos hasta la suma de US\$27,000,000.00.
  3. El patrimonio fideicomitado fue constituido incluyendo:
    - A. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Dieciocho Millones de Dólares (6/18,000,000.00), por el Fideicomitente Emisor y Fideicomitente Garante Hipotecario, Condado Properties, Inc. a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso constituido para garantizar la Serie Senior de la Emisión Pública de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Condado Properties, Inc.
    - B. Cesión suspensiva e irrevocable de los cánones de arrendamiento presentes y futuros derivados de los Contratos de Arrendamiento de las unidades inmobiliarias que forman parte del Bien Inmueble y de aquellos bienes inmuebles que de tiempo en tiempo se adicionen a las garantías de la Serie A.
- ii. Gestión de Administración
  1. Constitución de Primera Hipoteca y Anticresis por la suma de USD\$18,000,000.00 a favor de Prival Trust, S.A., como fiduciario del fideicomiso de garantía que garantiza la Serie Senior de la Emisión Pública de Bonos realizada por el Emisor por la suma de USD\$27,000,000.00 sobre las siguientes fincas inscritas en el Registro Público de Panamá:
    - Fincas número CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE (431319).
    - Fincas número CUATROCIENTOS TREINTAY UN MIL TRESCIENTOS VEINTE (431320).

Representante Legal \_\_\_\_\_



- Finca número CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS VEINTIUNO (431321).
- Finca número CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS VEINTIDÓS (431322).
- Finca número CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS VEINTITRÉS (431323).
- Finca número CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO (431324).
- Finca número CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO (431325).
- Finca número CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS VEINTISÉIS (431326).
- Finca número CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE (431327).
- Finca número CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS VEINTIOCHO (431328).
- Finca número CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS VEINTINUEVE (431329).
- Finca número CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS TREINTA (431330).
- Finca número CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS TREINTA Y UNO (431331).
- Finca número CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS TREINTA Y DOS (431332).
- Finca número CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES (431333).
- Finca número CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO (431334).
- Finca número CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO (431335).

2. A la fecha de esta certificación se encontraba constituida la Cesión suspensiva e irrevocable de los cánones de arrendamiento presentes y futuros derivados de los Contratos de Arrendamiento de las unidades inmobiliarias que forman parte del Bien Inmueble y de aquellos bienes inmuebles que de tiempo en tiempo se adicionen a las garantías de la Serie A.

iii. Administración de los Bienes Fideicomitidos

- A la fecha de esta certificación se encontraban constituidas las siguientes Garantías requeridas para respaldar las sumas adeudadas a los Tenedores Registrados de la Serie Bono y el Contrato de Fideicomiso.
  - Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Dieciocho Millones de Dólares (B/18,000,000.00), a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso constituido para garantizar la Serie Senior de la Emisión Pública de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Condado Properties, Inc.
  - Cesión suspensiva e irrevocable de los cánones de arrendamiento presentes y futuros derivados de los Contratos de Arrendamiento de las unidades inmobiliarias que forman

Representante Legal \_\_\_\_\_



parte del Bien inmueble y de aquellos bienes inmuebles que de tiempo en tiempo se adicionen a las garantías de la Serie A.

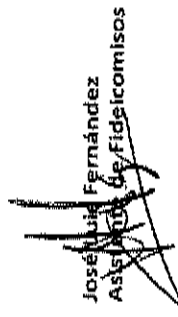
Al cierre del 31 de diciembre de 2015, El Emisor mantenía las condiciones de Cobertura de Garantías de la siguiente manera:

- 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 a confirmación del Agente de Pago de la Emisión, al cierre de diciembre 2015 el saldo insoluto de la Serie Senior era de US\$15,675,000.00 x 125% equivale a US\$19,593,750.00. A la fecha mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyos valores de avalúo suman un total de US\$29,500,000.00, lo que representa un excedente de US\$9,906,250.00.
- Mantener cobertura de Contratos de Arrendamiento cedidos suspensivamente al Fideicomiso sobre el servicio de deuda de al menos 1.25 veces. De acuerdo a lo anterior tenemos: (cánones de arrendamiento trimestrales cedidos) 705,798.99/ (capital e intereses de la Serie Senior pagados al cierre de diciembre 2015) 438,044.44= 1.61 veces.

Adicional agradecemos nos remitan Certificación Trimestral del Emisor de las Obligaciones de Hacer, No Hacer y que al mejor de sus conocimientos no han incurrido en ningún causal de vencimiento anticipado contenida en los Bonos correspondiente al cierre de diciembre 2015.

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 31 de diciembre de 2015.

  
Ingrid Chang Pardo  
Gerente de Fideicomisos

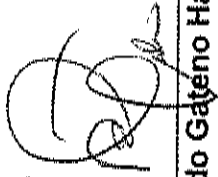
  
José Luis Fernández  
Asesor de Fideicomisos

Representante Legal 

**V PARTE  
DIVULGACIÓN**

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

**FIRMA**



**Eduardo Gateno Hafeitz**  
Secretario y Representante Legal

Representante Legal 