

Panamá, 27 de marzo de 2018

Señor
SUPERINTENDENCIA DEL
MERCADO DE VALORES (SMV)
Ciudad

Ref: ENTREGA INFORME ANUAL AUDITADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO 2017

Respetado señor:

Atendiendo los compromisos adquiridos por la sociedad CONDADO PROPERTIES, INC, en su condición de emisor, nos permitimos enviar el Informe Anual Auditado correspondiente al periodo 2017.

Se adjunta el original y dos (2) copias de los siguientes informes:

- Informe de actualización anual emitido por Condado Properties, Inc.
- Informes de los auditores independientes emitido por Integral Management & Consulting.
- Dos (2) CD's con la información descrita, en medio magnético.
- Fideicomiso No. 27, Prival Trust, S.A., Informe del Contador y Estados Financieros del 31 de diciembre de 2017.

Adicionalmente adjuntamos el original de la declaración jurada, según lo dispuesto en el Artículo 3 del acuerdo 8-2000.

Agradecemos su amable atención.

Cordialmente,

EDUARDO GATENO HAEITZ
Secretario y Representante Legal

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	3-4
C. Descripción del Negocio	4
D. Estructura Organizativa	4
E. Propiedades	5
F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.	6
G. Información sobre tendencias	6-7
II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS	8
A. Liquidez	8
B. Recursos de Capital	8
C. Resultados de las Operaciones	8
D. Análisis de Perspectivas	8
III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS	
A. Identidad	9
1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	9-12
2. Empleados de Importancia y Asesores	12
3. Asesores Legales	13
4. Auditores	13
5. Designación por Acuerdos o Entendimientos	13
B. Compensación	13
C. Prácticas de la Directiva	13
D. Empleados	14
E. Propiedad Accionaria	14
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	14
B. Presentación tabular de la composición accionaria	14
V. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES	
A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas	15
VI. TRATAMIENTO FISCAL	
1. Exoneración de Responsabilidad	15
2. Impuesto Sobre la Renta con respecto a ganancias de capital	15
3. Impuesto sobre la Renta con respecto a intereses	15

Representante Legal



VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. Resumen de la Estructura de Capitalización	16
1. Acciones y Títulos de Participación	16
2. Títulos de Deuda	16
B. Descripción y Derechos de los Títulos	16
3. Capital Accionario	16
4. Títulos de Participación	17
5. Títulos de Deuda	17-19
C. Información de Mercado	19-20

II PARTE

VIII. RESUMEN FINANCIERO	21
---------------------------------	----

III PARTE

IX. ESTADOS FINANCIEROS	22
--------------------------------	----

IV PARTE

X. GOBIERNO CORPORATIVO	22-24
--------------------------------	-------


V PARTE

XI. DIVULGACIÓN	25
------------------------	----

XII. CERTIFICADOS FIDUCIARIOS	26-36
--------------------------------------	-------

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 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 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.

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.

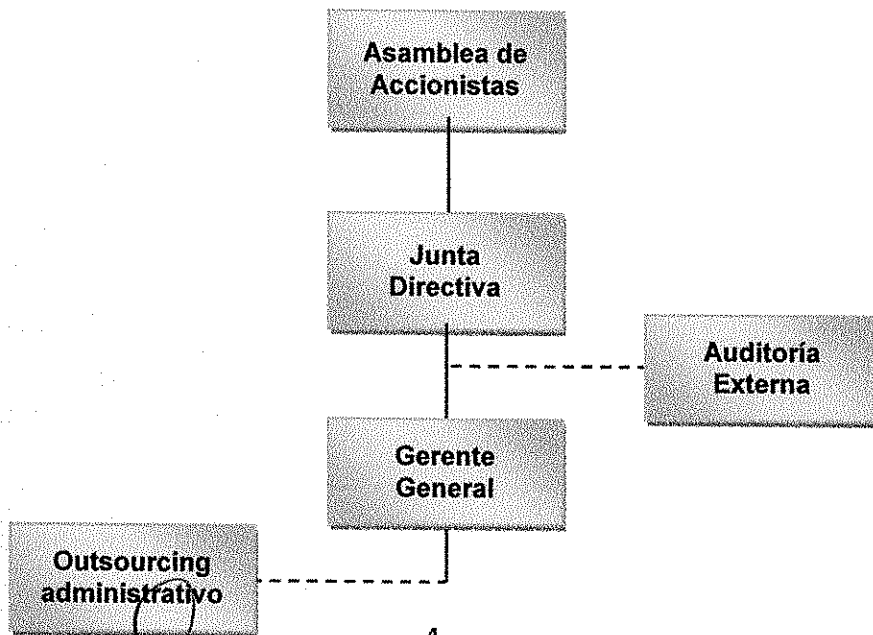
C. Descripción del Negocio:

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 2017, se refleja de acuerdo a lo siguiente:

<u>Costo</u>	Edificio y mejoras	Total
Saldo al 1 de enero de 2016	27,000,000	27,000,000
Adiciones	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>27,000,000</u>	<u>27,000,000</u>
Saldo al 1 de enero de 2017	27,000,000	27,000,000
Adiciones	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>27,000,000</u>	<u>27,000,000</u>
<u>Depreciación y amortización acumulada</u>		
Saldo al 1 de enero de 2016	(1,870,000)	(1,870,000)
Aumentos	<u>(810,000)</u>	<u>(810,000)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>(2,680,000)</u>	<u>(2,680,000)</u>
Saldo al 1 de enero de 2017	(2,680,000)	(2,680,000)
Aumentos	<u>(810,000)</u>	<u>(810,000)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>(3,490,000)</u>	<u>(3,490,000)</u>
<u>Valor en libros, neto</u>		
Al 1 de enero de 2016	<u>25,130,000</u>	<u>25,130,000</u>
Al 31 de diciembre de 2016	<u>24,320,000</u>	<u>24,320,000</u>
Al 1 de enero de 2017	<u>24,320,000</u>	<u>24,320,000</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>23,510,000</u>	<u>23,510,000</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

Según los análisis del Banco Mundial, durante la última década, Panamá ha sido una de las economías de más rápido crecimiento en todo el mundo. El crecimiento medio anual fue del 7.2 por ciento entre 2001 y 2013, más del doble del promedio de la región. La economía panameña creció un 6.2 por ciento en 2014, un 5.8 por ciento en 2015, y el 2016 cerró con un crecimiento del 4.8 por ciento, y según cifras preliminares durante el periodo 2017 la economía repuntó su crecimiento por encima del 5 por ciento ubicándose en un 5,4 por cierto. Para los periodos del 2018 y 2019, respectivamente, se prevé que el crecimiento se ubique en un 5,6 por cierto para ambos periodos.

A mediano plazo, hay buenas razones para esperar que el crecimiento de Panamá se mantenga entre los más altos de América Latina aún con la contracción económica de la región, las proyecciones del 5,6 por ciento generan confianza en el crecimiento sostenido de la economía para los próximos años. Con el proyecto de construcción de la segunda línea del Metro, el Cuarto Puente sobre el Canal de Panamá conjuntamente con la tercera línea del Metro y el tráfico adicional generado por la ampliación del Canal, las inversiones públicas también se mantendrán altas. Se debe prever que el acuerdo para iniciar los estudios de factibilidad de un tren ligero entre las ciudades Panamá y David podría proyectarse a futuro una posible mega-inversión. Además, la inversión privada por lo menos en lo que respecta a la industria de la construcción deberá seguir siendo fuerte con fin de aprovechar las ventajas generadas por la inversión estatal en otras áreas de desarrollo.

Las perspectivas de alto crecimiento en los próximos años también se sustentan en las nuevas oportunidades para el crecimiento impulsado por el sector privado en áreas clave como transporte y logística, energía, minería, servicios financieros y turismo que han mostrado mayor dinamismo ante la contracción de otras industrias.

Según información publicada por el portal The Panama Perspective y otros medios de comunicación, un número creciente de inversionistas de los EE.UU., Europa y América Latina se sienten atraídos a la ciudad de Panamá por las oportunidades de empleo y de inversión proporcionadas por un país con reconocida estabilidad política y económica.

El país tiene actualmente la mejor tasa de vivienda de América Latina, poniendo en evidencia los enormes avances que se han hecho en el sector inmobiliario en

Panamá.

El mercado tendrá un aumento de viviendas en arrendamiento para una demanda constante, lo que llevaría a una pausada baja de los valores del arriendo. Por su parte, los precios de las viviendas no descenderán, porque existe una firme demanda que los sostiene.

Durante el periodo correspondiente al año 2017 se previó una brusca disminución frente a periodos anteriores, año en que la actividad inmobiliaria residencial será menor, sin embargo permanecerá constante este tipo de actividad para el periodo 2018 y periodos siguientes.

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.

Sería posible ver una oportunidad de alza en construcciones de unidades inmobiliarias con precio máximo de 250 mil balboas con la finalidad de poder aprovechar el beneficio de la exoneración del patrimonio familiar tributaria, ofrecida por la modificación de la estructura del impuesto sobre bienes inmuebles.

Representante Legal



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 2017.

A. Liquidez

	31-dic-17	31-dic-16	31-dic-15	31-dic-14	31-dic-13	31-dic-12
Activos corrientes	1,682,669	1,663,970	187,399	296,234	342,679	590,471
Pasivos corrientes	1,798,061	1,715,463	1,720,284	1,729,821	244,439	570,337
Razón corriente (<i>activos corrientes / pasivos corrientes</i>)	0.94	0.97	0.11	0.17	1.40	1.04
Capital de trabajo (<i>activos corrientes - pasivos corrientes</i>)	(115,392)	(51,493)	(1,532,885)	(1,433,587)	98,240	20,134

Durante el periodo 2017 la liquidez del emisor presentó una disminución en su relación corriente al 31 de diciembre del año anterior, basado principalmente por:

- El activo corriente aumentó con relación al año anterior producto del incremento en el pago del impuesto sobre la renta pagado por adelantado.
- El pasivo corriente aumentó con respecto al año anterior, debido al incremento de las cuentas por pagar, gastos acumulados por pagar y adelanto del alquiler.

B. Recursos de Capital

	31-dic-17	31-dic-16	31-dic-15	31-dic-14	31-dic-13	31-dic-12
Pasivos	24,455,673	25,537,875	25,012,696	26,084,733	26,986,842	577,226
Patrimonio	736,996	446,095	304,703	151,501	105,837	13,245
Total de recurso de capital	23,718,677	25,091,780	24,707,993	25,933,232	26,881,005	563,981
Apalancamiento (<i>pasivos/patrimonio</i>)	33.18	57.25	82.09	172.18	254.98	43.58

El apalancamiento (pasivos/patrimonio) mostro una disminución con relación al 31 de diciembre de 2016, a consecuencia de que el patrimonio aumento B/.290,901 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.

Representante Legal



**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. 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.

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 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 Pacifica, 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

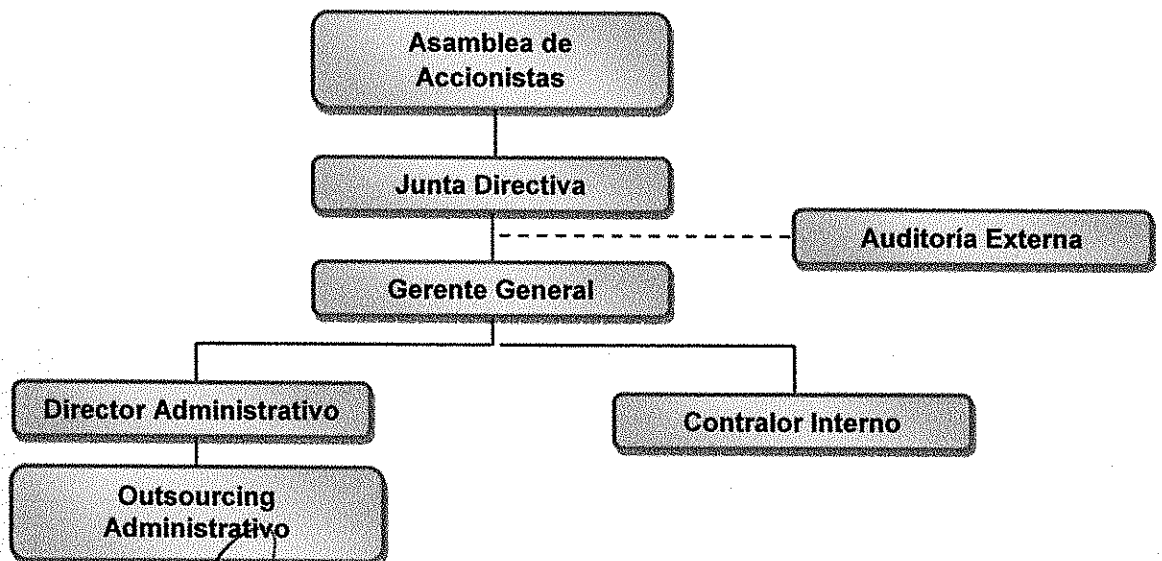
El Sr. Moshe Attia, actualmente es el Presidente y accionista de dos compañías dedicadas a la importación y exportación de productos como ropa, calzados y accesorios de marcas de prestigio a nivel internacional, como empresas distribuidoras en forma exclusiva para países de Centro, Sur América y El Caribe.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



Representante Legal 

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo entre partes relacionadas se detalla a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por cobrar accionistas	<u>1,500,000</u>	<u>1,500,000</u>
Cuentas por pagar accionistas	<u>340,200</u>	<u>0</u>
Saldos entre partes relacionadas:		
Pasivos:		
Cuentas por pagar Rey 4, S.A.	<u>117,412</u>	<u>322,412</u>

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

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 2017, 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 2017, el Emisor cuenta con un patrimonio total de B/.736,996 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

Representante Legal

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.

4. Títulos de Participación

Al 31 de diciembre de 2017, 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 2017, 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). <u>Serie Subordinada B</u> : Siete millones quinientos mil dólares (US\$7,500,000). <u>Serie Subordinada C</u> : Un millón quinientos mil dólares (US\$1,500,000).
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%. <u>Serie Subordinada C</u> : 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

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Formulario IN-A

	<p>Informativo, con al menos dos (2) días hábiles antes de la fecha de oferta de la Serie Subordinada C.</p>
<p>Respaldo y garantías</p>	<p><u>Serie Senior A:</u> La Serie Senior A, estará respaldada por el Fideicomiso de Garantía, cuyo patrimonio estará comprendido primordialmente por las Siguietes garantías, según dispone el Fideicomiso de Garantía:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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). <p>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.</p> <p><u>Serie Subordinada B y Serie Subordinada C:</u> 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.</p>
<p>Forma y denominación de los bonos:</p>	<p>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.</p>
<p>Fecha de vencimiento, pago de capital</p>	<p><u>Serie Senior A:</u> 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.</p> <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>

Representante Legal 

	Para Serie Subordinada B y Serie Subordinada C el Emisor pagará en su totalidad la suma de capital en el anverso de los respectivos Bonos en la fecha de vencimiento a través del agente de pago, registro y transferencia.
Fechas de pago:	Las fechas de pago de interés y de capital, cuando así corresponda en relación a los Bonos de la Serie Senior A, serán trimestrales, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año, hasta su fecha de vencimiento o hasta la fecha en la cual el saldo insoluto del bono fuese pagado en su totalidad, cualquiera que ocurra primero. Las fechas de pago de interés de la Serie Subordinada B y Serie Subordinada C serán semestrales, los días 30 de junio y 31 de diciembre de cada año, hasta su fecha de vencimiento o hasta la fecha en la cual el saldo insoluto del Bono fuese pagado en su totalidad, cualquiera que ocurra primero.
Redención anticipada:	El Emisor podrá redimir parcial o totalmente Bonos de cualquiera de las Series, antes de su fecha de vencimiento, según los términos estipulados en la Sección III.A.13.
Agente fiduciario:	Prival Trust, S.A.
Agente de pago, registro y transferencia:	Prival Bank, S.A.
Leyes aplicables:	La Emisión se registrará 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)- citado por el diario La Prensa; El PIB per cápita de Panamá será el mayor en Latinoamérica para el 2018. El país superaría a Chile en dos años, como el territorio con el PIB per cápita ajustado por paridad de poder de compra (PPP) más elevado del bloque con \$25.712, comparado con los \$25.710 de Chile. La brecha inicial de apenas \$2 aumentaría a \$1.681 para el año 2021, señala el diario.

Previsiones para el 2017

El Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) informó que el PIB panameño en el 2017 habría sido entre 5.0% y 5.3%, siendo un punto porcentual menos que las estimaciones para dicho año. La desaceleración se debe en gran parte, a un primer semestre negativo en los ingresos por peaje y el tránsito de toneladas por el Canal, y el movimiento de carga y contenedores en el sistema portuario nacional, que presentaron mejorías hacia el cierre de 2017, explica el diario La Prensa.

Este panorama cambiaría de manera positiva en el 2018, apoyado en la recuperación de las principales economías de América Latina y el Caribe (ALC) gracias a un aumento en el precio de las materias primas y la capacidad de compra que esto generará en estos países.

La previsión del MEF es que el PIB per cápita de Panamá crecerá 5.4% en el 2018, proyección menor al 6.3% anunciado en diciembre de 2017. La actividad con mayor crecimiento en valores absolutos fue el hipotecario, seguido de construcción y consumo, según la Superintendencia de Bancos de Panamá.

Representante Legal

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized letter 'P' with a vertical line extending downwards from its base.

II PARTE
RESUMEN FINANCIERO

Resumen Financiero

Se incluye el Resumen Financiero por el período del 31 de diciembre de 2017 que se reporta y el anterior requerido.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Año que reporta	Año anterior	Año anterior	Año anterior	Año anterior	Año anterior
	31-dic-17	31-dic-16	31-dic-15	31-dic-14	31-dic-13	31-dic-12
Ventas o Ingresos Totales	3,126,574	3,007,797	2,918,482	2,626,275	2,527,422	341,355
Margen Operativo	12.92%	7.57%	6.42%	3.14%	4.87%	1.22%
Gastos Generales y Administrativos	248,073	314,246	345,097	117,892	882,979	83,810
Gastos Financieros	1,664,511	1,655,839	1,576,125	1,615,853	1,271,481	253,381
Utilidad antes de impuestos sobre la renta	403,990	227,712	187,260	82,530	122,962	4,164
Impuesto sobre la renta	(100,972)	(56,875)	(34,058)	(30,633)	(30,370)	(919)
Utilidad o Pérdida Neta	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
Utilidad o (Pérdida por Acción)	126.26	71.18	63.83	21.62	38.58	1.35
Depreciación y Amortización	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
	31-dic-17	31-dic-16	31-dic-15	31-dic-14	31-dic-13	31-dic-12
Activo Circulante	1,682,669	1,663,970	187,399	296,234	342,679	590,471
Activos Totales	25,192,669	25,983,970	25,317,399	26,236,234	27,092,679	590,471
Pasivo Circulante	1,798,061	1,715,463	1,720,284	1,729,821	244,439	570,337
Deuda a Largo Plazo	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
Capital Pagado	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades (Pérdida) Retenidas	757,036	454,018	300,414	147,212	95,837	3,245
Impuestos complementario	30,040	17,923	5,711	5,711	-	-
Patrimonio Total	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
Deuda Total/Patrimonio	33.18	57.25	82.09	172.18	254.98	43.58
Capital de Trabajo	(115,392)	(51,493)	(1,532,885)	(1,433,587)	98,240	20,134
Razón Corriente	0.94	0.97	0.11	0.17	1.40	1.04
Utilidad (Pérdida) Operativa/Gastos financieros	0.24	0.14	0.12	0.05	0.10	0.02

Las cifras del período fiscal terminado al 31 de diciembre de 2017 son las auditadas a dicho cierre fiscal.

Patrimonio	Año que reporta	Año anterior	Año anterior	Año anterior	Año anterior	Año anterior
	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
Utilidades retenidas	757,036	454,018	300,414	147,212	95,837	3,245
Impuesto complementario	30,040	17,923	5,711	5,711	-	-
	<u>736,996</u>	<u>446,095</u>	<u>304,703</u>	<u>151,501</u>	<u>105,837</u>	<u>13,245</u>

Representante Legal _____

**III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS**

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

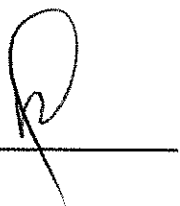
**IV PARTE
GOBIERNO CORPORATIVO**

1	<p>¿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.</p>
	<p>Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:</p>
	<p>a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva. Sí</p>
	<p>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.</p>
	<p>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.</p>
2	<p>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.</p>
	<p>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.</p>
	<p>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.</p>
	<p>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.</p>
3	<p>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.</p>
Junta Directiva	
	<p>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.</p>
4	<p>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.</p>

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.

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. No existen remuneraciones de la Junta Directiva.</p> <p>e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave. Se contempla la información del punto A.</p> <p>f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. No existen esquemas de remuneraciones accionarias.</p>	
Comités		
8	<p>Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:</p> <p>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.</p> <p>b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente. Los Directores representan a la parte accionaria.</p> <p>c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente. Los Directores representan a la parte accionaria.</p> <p>d. Otros. No se mantienen otros comités.</p>	
	<p>¿En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte?</p> <p>a. Comité de Auditoría. Es un comité permanente</p> <p>b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos. Es un comité permanente.</p> <p>c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. Es un comité permanente.</p>	
	Conformación de los Comités	
	10	<p>Indique cómo están conformados los Comités de:</p> <p>a. Auditoría. Dos (2) Directores principales.</p> <p>b. Cumplimiento y Administración de Riesgos. Dos (2) Directores principales.</p> <p>c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. Seis (6) Directores.</p>



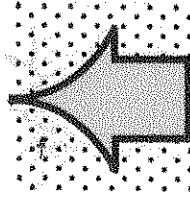
**V PARTE
DIVULGACIÓN**

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

Panamá, 21 de febrero de 2018.

Señor
Eduardo Gateno
Condado Properties, Inc.
Ciudad. -


Estimado Señor Gateno:

Sean nuestras primeras líneas para desearle éxitos en sus delicadas funciones. Prival Trust, S.A. en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía No. 27, celebrado el día 18 de julio de 2013 con Condado Properties, Inc. como Fideicomitente Emisor y Fideicomitente Garante Hipotecario, tiene a bien en cumplimiento de sus obligaciones fiduciarias, remitirle un original de la Certificación Trimestral que el Fiduciario debe emitir a fin de certificar las garantías que se encuentran bajo administración fiduciaria para garantizar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por el Emisor, a favor de los tenedores registrados de la Serie Senior de la Emisión Pública de Bonos Corporativos de Condado Properties, Inc., autorizada mediante Resolución SMV No. 273-13 de 18 de julio de 2013 de la Superintendencia del Mercado de Valores y un original del Informe de Gestión Fiduciaria al cierre del 31 de diciembre de 2017.

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 2017 a la Superintendencia del Mercado de Valores. El otro ejemplar que corresponde al Informe de Gestión Fiduciaria al cierre del 31 de diciembre 2017 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 2017.

Sin más por el momento.

Atentamente,

Ingrid Chang Pardo
Gerente de Fideicomisos
A.V.

Prival Trust S.A.

Calle 50 y 71 San Francisco, Apartado 0832 - 00396, Panamá

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

Representante Legal _____




FIDEICOMISO No. 27
Condado Properties, Inc.
INFORME TRIMESTRAL DE GESTIÓN FIDUCIARIA
(Al cierre del 31 de diciembre de 2017)

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 del presente informe, el total del patrimonio administrado del Fideicomiso es por la suma de US\$18,000,000.00, compuesto de los siguientes Bienes Fideicomitados:

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 de adición al presente Contrato de Fideicomiso en garantía de la Serie Senior A, que a la fecha de la presente certificación representan la suma de US\$244,593.30 en cánones de arrendamientos mensuales.

Prival Trust S.A.

Calle 50 y 71 San Francisco . Apartado 0832 - 00396 . Panamá

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

Representante Legal

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 Fideicomitados al cierre del presente informe:

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

- a. La suma de US\$18,000,000.00 en Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio.
- b. La suma de US\$244,593.30 en cánones de arrendamientos 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 fideicomitados a la fecha 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/. 106,203.29
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/. 49,798.89
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/. 88,651.12

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

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Formulario IN-A

Corporativos realizada por la sociedad Condado Properties, Inc., cuyos avalúos tienen las siguientes fechas de vencimiento.

No. de Finca	Propietario	Valor de Avalúo	Fecha de Avalúo	Fecha de Vencimiento	Nombre de la Avaluadora	No. de Avalúo
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

C. Condiciones de cobertura de garantías establecidas en el Prospecto Informativo a la fecha de cierre 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 de diciembre 2017 el saldo insoluto de la Serie Senior era de US\$13,200,000.00 x 125% equivale a US\$16,500,00.00. 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\$15,700,000.00.
- 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 esta certificación) 733,779.90/ (capital e intereses de la Serie Senior pagados al cierre de diciembre 2017) 475,883.33= 1.55 veces.

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

- Marzo 2017

El 125% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a US\$18,125,000.00. 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\$11,375,000.00.

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) 723,801.96/ (capital e intereses de la Serie Senior pagados al cierre de marzo 2017) 457,500.00= 1.58 veces.

• **Junio 2017**

El 125% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a US\$17,343,750.00. 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\$12,856,250.00.

Mantener cobertura de Contratos de Arrendamiento cedidos suspensivamente al Fideicomiso sobre el servicio de deuda de al menos 1.25 veces. De acuerdo con lo anterior tenemos: (cánones de arrendamiento trimestrales cedidos a la fecha de esta certificación) 733,779.90/ (capital e intereses de la Serie Senior pagados al cierre de junio 2017) 455,951.39= 1.61 veces.

• **Septiembre 2017**

El 125% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a US\$16,921,875.00. 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\$15,278,125.00.

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 esta certificación) 733,779.90/ (capital e intereses de la Serie Senior pagados al cierre de junio 2017) 479,333.33= 1.53 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 (13,200,000) es igual a 1.37.

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 2017:** 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 (14,500,000) es igual a 1.24.

- **Junio 2017:** el resultado de dividir el patrimonio del Fideicomiso (18,000,000.00) entre el monto en circulación de los Bonos de la Serie Senior (13,875,000) es igual a 1.30.
- **Septiembre 2017:** el resultado de dividir el patrimonio del Fideicomiso (18,000,000.00) entre el monto en circulación (13,537,500) es igual a 1.33.

II. SITUACION ECONOMICA

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

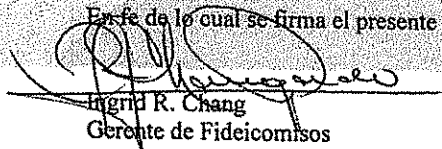
III. SITUACIÓN JURIDICA

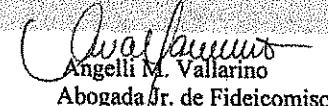
A la fecha del presente informe el Fideicomiso o el Fiduciario no ha sido notificado de reclamaciones jurídicas por parte de los Beneficiarios o Terceros contra el Patrimonio Fideicomitado.

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 31 de diciembre de 2017.


Ingrid R. Chang
Gerente de Fideicomisos


Angelli M. Vallarino
Abogada Jr. de Fideicomisos



FIDEICOMISO No. 27
Condado Properties, Inc.
CERTIFICACION TRIMESTRAL
(Al cierre del 31 de diciembre de 2017)

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 Fideicomitados:

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 de adiciónen al presente Contrato de Fideicomiso en garantía de la Serie Senior A, que a la fecha de la presente certificación representan la suma de US\$244,593.30 en cánones de arrendamiento mensuales.

Prival Trust S.A.

Calle 50 y 71 San Francisco . Apartado 0832 - 00396 . Panamá

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

Representante Legal _____

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Formulario IN-A

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).

II. Concentración de los Bienes Fideicomitados al cierre de la presente certificación:

De la suma de US\$18,000,000.00 que representa el monto total del Patrimonio Fideicomitado que garantiza la Serie Senior al cierre de la presente certificación, 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\$244,593.30 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.

III. Vencimiento de los Bienes Fideicomitados a la fecha de cierre de la presente certificación:

A. Sin Fecha de Vencimiento

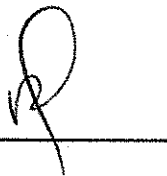
No Aplica.

B. 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	Término 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/. 106,203.29
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/. 49,738.89
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/. 88,651.12

Representante Legal _____



17

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 Fincas	Propietario	Valor de Avalúo	Fecha de Avalúo	Fecha de Vencimiento	Nombre de la Avaluadora	Nº. de Avalúo
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

IV. Condiciones de cobertura de garantías establecidas en el Prospecto Informativo a la fecha de la presente certificación:

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 2017 el saldo insoluto de la Serie Senior era de US\$13,200,000.00 x 125% equivale a US\$16,500,000.00. 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\$15,700,000.00.
- 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 esta certificación) 733,779.90/ (capital e intereses de la Serie Senior pagados al cierre de diciembre 2017) 475,883.33= 1.55 veces.

V. Cobertura histórica de los últimos tres trimestres a la fecha de la presente certificación según el Prospecto Informativo:

• **Marzo 2017**

El 125% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a US\$18,125,000.00. 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\$11,375,000.00.

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) 723,801.96/ (capital e intereses de la Serie Senior pagados al cierre de marzo 2017) 457,500.00= 1.58 veces.

• **Junio 2017**

El 125% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a US\$17,343,750.00. 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\$12,856,250.00.

Mantener cobertura de Contratos de Arrendamiento cedidos suspensivamente al Fideicomiso sobre el servicio de deuda de al menos 1.25 veces. De acuerdo con lo anterior tenemos: (cánones de arrendamiento trimestrales cedidos a la fecha de esta certificación) 733,779.90/ (capital e intereses de la Serie Senior pagados al cierre de junio 2017) 455,951.39= 1.61 veces.

• **Septiembre 2017**

El 125% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a US\$16,921,875.00. 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\$15,278,125.00.

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 esta certificación) 733,779.90/ (capital e intereses de la Serie Senior pagados al cierre de junio 2017) 479,333.33= 1.53 veces.

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

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (18,000,000.00) entre el monto en circulación (13,200,000) es igual a 1.37.



AV

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

- **Marzo 2017:** 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 (14,500,000) es igual a 1.24.
- **Junio 2017:** el resultado de dividir el patrimonio del Fideicomiso (18,000,000.00) entre el monto en circulación de los Bonos de la Serie Senior (13,875,000) es igual a 1.30.
- **Septiembre 2017:** el resultado de dividir el patrimonio del Fideicomiso (18,000,000.00) entre el monto en circulación (13,537,500) es igual a 1.33.

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 31 de diciembre de 2017.


Ingrid R. Chang
Gerente de Fideicomisos


Angelly M. Vallarino
Abogada Jr. de Fideicomisos



IMC - Panamá

Estados Financieros
31 de diciembre de 2017

Informe de los Auditores Independientes

CONDADO PROPERTIES, INC.

Integral Management & Consulting

IMC

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

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 2017 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 2017, 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 2017, 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 prevverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

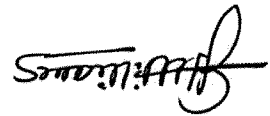
Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- 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 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. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Empresa deje de ser un centro educativo y recreativo en funcionamiento.

- 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

20 de marzo de 2018

Panamá, República de Panamá

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

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en balboas)

<u>Activos</u>	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos corrientes			
Efectivo en caja y banco	2, 5	4,259	8,707
Cuentas por cobrar accionistas	4	1,500,000	1,500,000
Cuentas por cobrar comerciales	2, 6	176,086	152,075
Seguros pagados por adelantado		2,324	3,188
Total de activos corrientes		1,682,669	1,663,970
Activos no corrientes			
Edificios y mejoras, neto	2, 7, 8	23,510,000	24,320,000
Total de activos no corrientes		23,510,000	24,320,000
Total de activos		25,192,669	25,983,970
Pasivos			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar		1,542,850	1,524,916
Adelanto de alquiler		184,712	164,472
Gastos acumulados por pagar		70,499	26,075
Total de pasivos corrientes		1,798,061	1,715,463
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar accionistas		340,200	
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	4	117,412	322,412
Bonos por Pagar	9	22,200,000	23,500,000
Total de pasivos no corrientes		22,657,612	23,822,412
Total de pasivos		24,455,673	25,537,875
Patrimonio de los accionistas			
Capital		10,000	10,000
Utilidades acumulada	10	757,036	454,018
Impuesto complementario		(30,040)	(17,923)
Total de patrimonio de los accionistas		736,996	446,095
Total de pasivos y patrimonio de los accionistas		25,192,669	25,983,970

Las notas de las páginas 8 a la 15 son parte integral de los estados financieros.

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

Estado de resultados

Al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en balboas)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos			
Alquiler		3,028,872	2,918,301
Mantenimiento		95,138	87,529
Otros ingresos		2,463	1,754
Gastos		3,126,473	3,007,584
Depreciación		(810,000)	(810,000)
Administrativos		(248,073)	(314,246)
Total de gastos		(1,058,073)	(1,124,246)
Intereses ganados		101	213
Financieros		(1,664,511)	(1,655,839)
Costos financieros, netos		(1,664,410)	(1,655,626)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		403,990	227,712
Impuesto sobre la renta		(100,972)	(56,875)
Utilidad neta		303,018	170,837

Las notas de las páginas 8 a la 15 son parte integral de los estados financieros

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

Estado de cambios en el patrimonio

Al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en balboas)

	Notas	Capital	Utilidad no distribuidas	Impuesto complementario de dividendos	Total de patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2016	10	10,000	300,414	(5,711)	304,703
Utilidad neta del año		0	170,837	0	170,837
Cargos contra superávit		0	(17,233)	0	(17,233)
Resultado integral total del año		10,000	454,018	(5,711)	458,307
Transacciones con los propietarios, registrados directamente en patrimonio					
Contribuciones de y distribuciones a los accionistas					
Impuesto complementario de dividendos pagados		0	0	(12,212)	(12,212)
Saldo al 31 de diciembre de 2016		10,000	454,018	(17,923)	446,095
Saldo al 01 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		0	0	(12,117)	(12,117)
Saldo al 31 de diciembre de 2017		10,000	757,036	(30,040)	736,996

Las notas de las páginas 8 a la 15 son parte integral de los estados financieros

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

Estado de flujo de efectivo

Al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en balboas)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fujos de efectivo de las actividades de operación		
Utilidad del período	303,018	170,837
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	810,000	810,000
Costos financieros, neto	1,664,410	1,655,626
	<u>2,777,428</u>	<u>2,636,463</u>
Cambios en		
Cuentas por cobrar comerciales	(24,011)	(12,035)
Gastos pagados por anticipado y otros activos	864	31,508
Cuentas por pagar	17,934	(84)
Gastos acumulados por pagar	44,424	(14,475)
Efectivo generado por las actividades de operación	2,816,639	2,641,377
Intereses pagados	(1,664,511)	(1,655,839)
Efectivo neto (usado en) de las actividades de operación	<u>1,152,128</u>	<u>985,538</u>
Fujo de efectivo de las actividades de inversión		
Intereses recibidos	101	213
Cambio en cuentas por cobrar accionistas	0	(1,500,000)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>101</u>	<u>(1,499,787)</u>
Fujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Bonos por pagar	(1,300,000)	325,000
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	(205,000)	205,000
Cuentas por pagar accionistas	340,200	0
Adelanto de alquiler	20,240	(9,245)
Impuesto complementario	(12,117)	(12,212)
Efectivo neto de las actividades de financiamiento	<u>(1,156,677)</u>	<u>508,543</u>
Aumento (disminución) neto en el efectivo	<u>(4,448)</u>	<u>(5,706)</u>
Efectivo neto al inicio del año	8,707	14,413
Efectivo neto al final del año	<u>4,259</u>	<u>8,707</u>

Las notas de las páginas 8 a la 15 son parte integral de los 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, 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.

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

Los estados financieros por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2017 fueron autorizados para su emisión el 20 de marzo de 2018.

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 2017 se presenta, a efectos comparativos con la información similar relativa al año 2016.

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 periodo en que tales cambios se originan.

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

2.8. 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 riesgos 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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por cobrar accionistas	1,500,000	1,500,000
Cuentas por pagar accionistas	340,200	0
Saldos entre partes relacionadas:		
Pasivos:		
Cuentas por pagar	117,412	322,412
Rey 4, S.A.	117,412	322,412

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

Partes relacionadas (principalmente compañías afiliadas, directores, sus familiares y compañías 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

Efectivo en caja	4,259	4,259
	<u>8,707</u>	<u>8,707</u>
	2017	2016

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 periodo de crédito promedio para la venta de bienes al 31 de diciembre de 2017 es de 30 días y no se cobran intereses sobre las cuentas por cobrar.

Cuentas por cobrar comerciales

	176,086	176,086
	<u>152,075</u>	<u>152,075</u>
	2017	2016

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
	11		

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 calendario del periodo de interés, incluyendo el primer día de dicho periodo de interés pero excluyendo la fecha de pago en que termina dicho periodo de interés, dividido entre 360 y redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano.

Los bonos de la Serie Subordinada C devengarán 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 calendario del periodo de interés, incluyendo el primer día de dicho periodo de interés pero excluyendo la fecha de pago en que termina dicho periodo 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

2,400 acciones comunes sin valor nominal	10,000	10,000
emitidas y en circulación	10,000	10,000
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	10,000	10,000

11. Cuentas por pagar

Cuentas por Pagar	1,542,850	1,524,916
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	1,542,850	1,524,916

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 de los accionistas.

Riesgo de mercado

La Compañía no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado al 31 de diciembre de 2017. La Compañía tampoco cuenta con instrumentos financieros o valores de capital que la expongan al riesgo de mercado al finalizar el periodo. 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 generen 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 2017 y subsiguientes.

La Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010 modifica el denominado Cálculo Alternativo 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 ciento (4.67%).

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 2017, 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).



Tel: +507 279 9700
+507 441 7206
Fax: +507 236 4143
+507 441 7208
www.bdo.com.pa

Urb. Los Angeles
Calle El Paical Nº J-32
Panamá

TAX-127-08-03-18

Señores
Junta Directiva
Condado Properties, Inc.
Panamá, República de Panamá.

Atención: Licda. Eduardo Gateno

Ref.: Propuesta de Servicios Profesionales

Estimados señores:

En BDO Tax nos sentimos muy complacidos de someter a su gentil consideración nuestra propuesta de servicios profesionales en el área Tributaria para Condado Properties, Inc. ("la Compañía" o "el Cliente").

Alicance de Nuestros Servicios

BDO Tax, S. A. procederá con la evaluación de un plan estratégico financiero para Condado Properties, Inc, en donde se prepararán, evaluarán y compararán dos escenarios, i) un escenario bajo el supuesto que la Compañía es una sociedad de inversión inmobiliaria; y, ii) otro escenario en el supuesto que la Compañía continúe bajo la estructura actual de los bonos emitidos.

Servicios fuera del Alicance

BDO TAX, S. A., también podrá asistir al Cliente con cualquier otro servicio de cumplimiento fiscal, incluyendo solicitudes de devolución de impuestos y otras solicitudes especiales ante la Administración Tributaria.

No obstante, estos servicios no están cubiertos bajo la tarifa de honorarios establecida en este documento.

Esta propuesta de servicios tampoco incluye servicios, ni asistencia relacionada con los Recursos de Reconsideración, Recurso de Apelación, ni con Recurso Contencioso Administrativo de Plena Jurisdicción ante la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia.

Estamos en la mayor disposición para discutir y proveerles un estimado de nuestros honorarios para tales servicios adicionales, los cuales serían facturados separadamente.

Responsabilidades

Las responsabilidades del Cliente bajo esta carta compromiso de servicios son las que se detallan a continuación:

- Todas las decisiones con respecto a los Servicios son responsabilidad del Cliente. Nuestra firma les asistirá suministrándoles la información técnica pertinente, opiniones y recomendaciones,

pero la decisión sobre su implementación y los resultados derivados de tal implementación son responsabilidad del Cliente y de la Administración.

- El Cliente y la Administración se comprometen a entregar toda la información requerida en las fechas previamente acordadas con BDO Tax, S. A.
- El Cliente se compromete a designar a un funcionario de la empresa para que supervise, coordine y autorice los servicios bajo esta propuesta de servicios.

Las responsabilidades de BDO Tax, S. A. son las siguientes:

- Nuestra firma no puede garantizar el resultado satisfactorio o el tiempo de respuesta de ninguna solicitud o trámite ante las oficinas gubernamentales. En caso de que la solicitud sea negada, podemos proceder con los respectivos Recursos, con su previa autorización y aprobación de los honorarios correspondientes.

- En ningún caso BDO Tax, S. A. será responsable ante El Cliente por un importe superior a la cuantía de los honorarios acordados en virtud del servicio contratado.

- Este acuerdo de servicios se rige por las leyes de la República de Panamá. Cualquier litigio o controversia provenientes de, o relacionados con este servicio, así como la interpretación, aplicación, ejecución y terminación del mismo, deberán resolverse por medio de Arbitraje en derecho, previo intento de Conciliación, por el Centro de Conciliación y Arbitraje de Panamá, conforme a sus reglas de procedimiento.

- BDO Tax, S. A. realizará sus mejores esfuerzos para mantener la confidencialidad de toda la información proporcionada a, obtenida por o utilizada por, nosotros en el ejercicio de nuestros servicios bajo este contrato. El Cliente y BDO Tax, S. A. adoptarán las mismas medidas para proteger la información confidencial recibida de la otra parte.

- Los papeles de trabajo preparados en el curso de este compromiso son propiedad de nuestra empresa, se considera información privilegiada y confidencial y permanecerá en nuestras oficinas después de que el compromiso se llegó a la conclusión, de acuerdo a las políticas de retención de documentación de BDO Internacional.

- En caso de que un tercero solicite los papeles de trabajo de este compromiso se requiere de una autorización por escrito de la Administración o del Representante Legal, excepto si es requerido por autoridad legal. Notificaciones oficiales se emitirán si ese fuera el caso.

Equipo BDO en Panamá

El equipo asignado a este proyecto está integrado por reconocidos profesionales del ámbito tributario, los cuales pondremos toda nuestra experiencia y capacidad al servicio del Cliente.

- *Rubén Bustamante R.* - Socio Fundador de Impuestos. Administrará el proyecto y al equipo involucrado para que los servicios mantengan la calidad esperada, será responsable de la ejecución

adecuada del proyecto, del proceso de revisión y entrega de soluciones y planes de acción. Posee licenciatura en Contabilidad y Especialización en Precios de Transferencia (CIAT - 2012). Posee 40 años de experiencia profesional y más de 120 horas de especialización.

- **Rafael Rivera**. - Socio de Impuestos. Posee licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad en Panamá, Master en Fiscalidad Internacional, Universiteit Leiden LL.B. Experiencia en las áreas de Asesoría tributaria, Planificación Fiscal y Servicios de Litigios Tributarios (incluyendo procedimientos administrativos y judiciales, centrados en la resolución de disputas). M & A Asesoría Fiscal y Legal (incluidas las situaciones y transacciones de tratados tributarios que se rigen exclusivamente por las normas tributarias internas, la evaluación de las ofertas de acciones frente a las transacciones de activos y el análisis tributario de las propuestas de licitación pública). Coordinación de proyectos multi-jurisdiccionales y multidisciplinarios. Gestión y coordinación de la planificación tributaria Cumplimiento tributario. Litigios Fiscales.

- **Malvis A. Mina Muñoz**. - Gerente de Impuestos. Será responsable de los servicios al cliente. Posee una Licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas y una Licenciatura en Contabilidad egresada de la Universidad Santa María la Antigua de Panamá. Además, cuenta con una Maestría en Derecho Mercantil de la Universidad Santa María la Antigua de Panamá y una Maestría en Derecho de Tributación Internacional de King's College London, Reino Unido. Cuenta con más de 7 años de experiencia en las áreas de cumplimiento, asesoría y planificación tributaria.
- **Equipo de Consultores y Abogados**. Nuestra firma cuenta con un equipo interdisciplinario de 20 consultores y expertos en materia tributaria los cuales dedican 100% de su tiempo a proyectos de planificación, capacitación y cumplimiento tributario para clientes locales e internacionales.

Tariffas y Honorarios

Nuestros honorarios por los servicios descritos en esta propuesta han sido estimados en USD 9,500.00 más ITBMS.

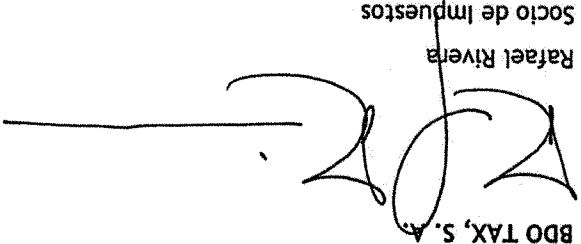
Forma de Pago: Un pago por el 50% a la aceptación de la propuesta; un pago final por el servicio realizado.

Las facturas deben ser canceladas dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de su presentación. En caso de incumplimiento en las condiciones de pago pactadas en esta propuesta, se cargará una penalidad de veinte por ciento (20%) por los primeros treinta (30) días de retraso del pago, y diez por ciento (10%) adicional por cada mes, luego de los primeros sesenta días de vencido el plazo. No se admitirán morosidades en exceso de sesenta (60) días.

Hemos preparado esta propuesta considerando nuestro entendimiento de sus necesidades en materia de tributación e impuestos. Sin embargo, no dude en comunicarse con el suscrito en caso de tener comentarios o requerir alguna aclaración respecto al alcance u honorarios.

En caso de contar con su gentil aceptación, mucho apreciamos que autorice la ejecución de los servicios, mediante su firma en esta carta, a su más pronta conveniencia, vía fax al 236-4143 o por correo electrónico a la siguiente dirección rrivera@bdo.com.pa o mmina@bdo.com.pa

Nuevamente, queremos agradecerle por su interés en trabajar con nuestra firma.

BDO TAX, S.A.

Rafael Rivera
Socio de Impuestos

Acepción:
Condado Properties, Inc.

Por: Licdo. Eduardo Gateno
Fecha: _____

08 de marzo de 2018.
RR/mm

Fideicomiso No. 27
Condado Properties, Inc.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)
Estado Financiero por el periodo
terminado el 31 de diciembre de 2017

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

Informe del Contador y estados financieros del
31 de diciembre de 2017

Contenido

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 - 12

Página

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 2017 y cambios en el patrimonio por el periodo 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 la Norma Internacional 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 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 2017, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el periodo terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Lic. Milagros Guerrero
C.P.A. No. 8743
22 de marzo de 2018
Panamá, República de Panamá

Fidelicomiso No.27

Condado Properties, Inc.

(Privat Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

**Estado de activos y fondos en fidelicomisos
al 31 de diciembre de 2017**

(En balboas)

	Notas	Diciembre 2017	Junio 2017
Activos			
Propiedades y mejoras	5	18,000,000	18,000,000
Activos netos atribuibles a los fidelicomitentes		<u>18,000,000</u>	<u>18,000,000</u>
Fondos en fidelicomiso			
Aportes de los fidelicomitentes	5	18,000,000	18,000,000
Fondos netos en fidelicomiso		<u>18,000,000</u>	<u>18,000,000</u>

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 periodo terminado el 31 de diciembre de 2017

(En balboas)

		Saldo al 31 de diciembre de 2016		Saldo al 31 de diciembre de 2017	
	Aportes de los fideicomitentes	18,000,000	18,000,000	18,000,000	18,000,000
	Total	18,000,000	18,000,000	18,000,000	18,000,000

Las notas son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso No.27

Condado Properties, Inc.

(Condado Properties como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros
por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2017

(En balboas)

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 este 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 se 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/. 244,593 en cánones de arrendamiento mensuales.

3. Cualquiera 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. Cualquiera 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.FD-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 2017, así como resoluciones y acuerdos de la Superintendencia de Bancos de Panamá.

Fideicomiso No.27

Condado Properties, Inc.

(Condado Properties como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros

por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2017

(En balboas)

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. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) nuevas y revisadas

2.1 Normas e Interpretaciones adoptadas sin efectos sobre los estados financieros

No hubo NIIF's o Interpretaciones CINIIF, efectivas para el periodo que inició en o después del 1 de enero de 2017, que tuvieran un efecto significativo sobre los estados financieros.

2.2 NIIF's nuevas y revisadas emitidas, pero aún no son efectivas

Los Fideicomisos no han adoptado las siguientes normas e Interpretaciones nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas y se está en proceso de evaluar el posible impacto de estas enmiendas en los estados financieros.

NIIF 9 - Instrumentos financieros

NIIF 9 - Instrumentos Financieros (versión revisada de 2014):

- Fase 1: clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros;
- Fase 2: metodología de deterioro; y
- Fase 3: contabilidad de cobertura.

En julio de 2014, el IASB culminó la reforma y emitió la NIIF 9 - Contabilidad de Instrumentos Financieros, que reemplazará a la NIC 39 - Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.

Incluye modificaciones que se limitan a los requerimientos de clasificación y medición al añadir una categoría de medición (FVTOCI) a "valor razonable con cambios en otro resultado integral" para ciertos instrumentos de deudas simples. También agrega requerimientos de deterioro inherentes a la contabilidad de las pérdidas crediticias esperadas de una entidad en los activos financieros y compromisos para extender el crédito.

La NIIF 9 finalizada contiene los requerimientos para: a) la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros, b) metodología de deterioro, y c) contabilidad de cobertura general.

Fase 1: Clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros

Con respecto a la clasificación y medición en cumplimiento con la NIIF, todos los activos financieros reconocidos que se encuentren dentro del alcance de la NIC 39 se medirán posteriormente al costo amortizado o al valor razonable. Específicamente:

- Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro del modelo de negocios cuyo objetivo sea obtener los flujos de efectivo contractuales, (ii) posea flujos de efectivo contractuales que solo constituyan pagos del capital e intereses sobre el importe del capital pendiente generalmente son medidos al costo amortizado (neto de cualquier pérdida por deterioro), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPPL), en cumplimiento con esta opción.

- Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo se cumpla tanto al obtener flujos de efectivo contractuales y vender activos financieros y (ii) posea términos contractuales del activo financiero que produzca, en fechas específicas, flujos de efectivo que solo constituyan pagos del capital e intereses sobre el importe principal pendiente, debe medirse a valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVTOCI), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPPL), en cumplimiento con esta opción.
- Todos los otros instrumentos de deuda deben medirse a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPPL).

- Todas las inversiones en patrimonio se medirán en el estado de activos y fondos en fideicomisos al valor razonable, con ganancia o pérdida reconocidas en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, salvo si la inversión del patrimonio no se mantiene para negociar, en ese caso, se puede tomar una decisión irrevocable en el reconocimiento inicial para medir la inversión al FVTOCI, con un ingreso por dividendos que se reconoce en ganancia o pérdida.

Fideicomiso No.27

Condado Properties, Inc.

(Condado Properties como Agente Fiduciario)

**Notas a los estados financieros
por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2017**

(En balboas)

La NIIF 9 también contiene requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y requerimientos para la baja en cuentas. Un cambio importante de la NIC 39 está vinculado con la presentación de las modificaciones en el valor razonable de un pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en los resultados, que se atribuye a los cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo. De acuerdo con la NIIF 9, estos cambios se presentan en otro resultado integral, a menos que la presentación del efecto del cambio en el riesgo crediticio del pasivo financiero en otro resultado integral creea o produzca una gran disparidad contable en la ganancia o pérdida. De acuerdo con la NIC 39, el importe total de cambio en el valor razonable designado a FVTPL se presenta como ganancia o pérdida.

Fase 2: Metodología de deterioro

El modelo de deterioro de acuerdo con la NIIF 9 refleja pérdidas crediticias esperadas, en oposición a las pérdidas crediticias incurridas según la NIC 39. En el alcance del deterioro en la NIIF 9, ya no es necesario que ocurra un suceso crediticio antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias. En cambio, una entidad siempre contabiliza tanto las pérdidas crediticias esperadas como sus cambios. El importe de pérdidas crediticias esperadas debe ser actualizado en cada fecha del informe para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial.

Fase 3: Contabilidad de cobertura

Los requerimientos generales de contabilidad de cobertura de la NIIF 9 mantienen los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura incluidas en la NIC 39. No obstante, los tipos de transacciones ideales para la contabilidad de cobertura ahora son mucho más flexibles, en especial, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de elementos no financieros ideales para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. Se han añadido muchos más requerimientos de revelación sobre las actividades de gestión de riesgo de la entidad.

La Norma es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2018; se permite la adopción anticipada sujeto a requerimientos locales.

3. Políticas de contabilidad más significativa

3.1 Base de presentación

El estado financiero ha sido preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades y mejoras las cuales se presentan a su valor razonable. El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o pagado 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. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Fiduciaria tiene en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

3.2 Moneda funcional y de presentación

El estado financiero está expresado en Balboas (B/), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio, y en su lugar utiliza el Dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

3.3 Propiedades y mejoras

Las propiedades y mejoras están registradas 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 presentadas 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.

3.4 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 2017, la Fiduciaria no ha identificado deterioro de los activos no financieros.

3.5 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.

3.6 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.

3.7 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.

3.8 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 periodo durante el cual ocurrió el cambio.

4. 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.

Fideicomiso No.27

Condado Properties, Inc.

(Condado Properties como Agente Fiduciario)

**Notas a los estados financieros
por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2017**

(En balboas)

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.

5. Propiedades y mejoras

Las propiedades y mejoras se resumen como sigue:

	Diciembre 2017		Junio 2017	
	Al inicio del periodo	Al final del periodo	Al inicio del periodo	Al final del periodo
Propiedades y mejoras	18,000,000	18,000,000	18,000,000	18,000,000
Total	18,000,000	18,000,000	18,000,000	18,000,000

El valor razonable de las propiedades del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2017 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.

Fideicomiso No.27

Condado Properties, Inc.

(Condado Properties como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros

por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2017

(En balboas)

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 Pritval 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.

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

Nivel 3	
2017	2016
18,000,000	18,000,000
Propiedades y mejoras	

A continuación, se detallan las técnicas de valoración 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 sustitutos, 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 periodo.

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

Propiedades y mejoras	
Diciembre 2017	Junio 2017
18,000,000	18,000,000

Fideicomiso No.27

Condado Properties, Inc.

(Condado Properties como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros

por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2017

(En balboas)

6. 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 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 2017, el Fideicomiso no generó renta neta gravable, por lo que no incurrió en impuesto sobre la renta.

7. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa

La Fiduciaria ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2017, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 22 de marzo de 2018, 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 requieran el reconocimiento o revelación de los estados financieros.

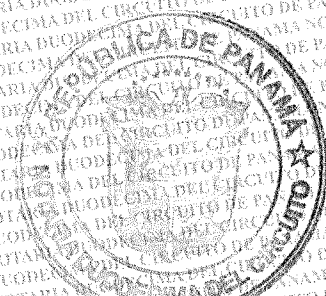
8. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2017, fueron aprobados por la Administración de la Fiduciaria el 22 de marzo de 2018.

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA DUODECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA



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

1 En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del
2 Circuito Notarial del mismo nombre, a los ocho (08) días del mes
3 de marzo de dos mil dieciocho (2018), ante mí **NORMA MARLENIS**
4 **VELASCO CEDEÑO**, Notaria Pública Duodécima del Circuito Notarial
5 de Panamá, portadora de la cédula de identidad personal número
6 ocho-doscientos cincuenta-trescientos treinta y ocho (8-250-
7 338), comparecieron personalmente **JOSEPH BETTSACK**, varón
8 panameño, mayor de edad, con cédula No.8-95-603, en calidad de
9 presidente; **MOSHE ATTIA**, varón, panameño, mayor de edad, casado,
10 comerciante, con cédula No.N-17-520, en su calidad de
11 Subtesorero y **EDUARDO GATENO**, varón, panameño, mayor de edad,
12 con cédula No.8-274-338 en su calidad de Gerente General y
13 **CARMEN VILLANUEVA**, mujer, panameña, mayor de edad, casada,
14 contadora, con cédula No.PE-5-756, en su calidad de contralora,
15 en cumplimiento con Acuerdo No.8-2000 de 22 de mayo de 2000
16 (Modificado por el Acuerdo 10-2001 de 17 de agosto de 2001, el
17 Acuerdo No.7-2002 de 14 de octubre de 2002 y el Acuerdo 3-2005
18 de 31 de marzo de 2005) sobre la entrega de los estados
19 financieros auditados anuales del emisor **Condado Properties**
20 **Inc.**, certificamos lo siguiente y previa lectura del Artículo
21 385 del Código Penal de la República de Panamá, que tipifica el
22 delito de Falso Testimonio, expusieron lo siguiente:-----
23 a. Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado
24 Financiero Anual correspondiente al período 2017; --- b. Que, a
25 su juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o
26 declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten
27 información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados
28 en virtud del Decreto Ley 1 de 1999 y sus reglamentos, o que
29 deban ser divulgados para que las declaraciones hecha en dicho
30

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

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL

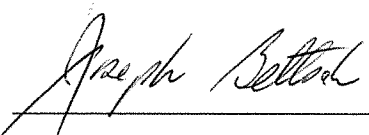





NOTARIA DUODECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

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

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

12 Leída como le fue esta declaración a los compareciente en
13 presencia de los Testigos Instrumentales ALEXIS GUERREL
14 RODRIGUEZ, varón, soltero, con cédula de identidad personal
15 número ocho- cuatrocientos ochenta y seis- seiscientos siete (8-
16 486-607) y SIMION RODRIGUEZ, varón, soltero, con cédula de
17 identidad personal número nueve- ciento setenta y cuatro-
18 doscientos (9-174-200), ambos mayores de edad, panameños,
19 vecinos de esta ciudad, a quienes conozco, y son hábiles para
20 ejercer el cargo, lo encontraron conforme, le impartieron su
21 aprobación y para constancia la firman todos juntos con los
22 testigos, por ante mí, la Notaria que doy fe.

23 
24 _____
25 **JOSEPH BETTSACK, presidente** 

26 
27 _____
28 **MOSHE ATTIA, Subtesorero** 

29 

