INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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

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 _____

Indice del contenido

I.	**ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**	3
	A. Liquidez	3
	B. Recursos de capital	3
	C. Resultados de las operaciones	3
	D. Análisis de perspectivas	4
II.	**RESUMEN FINANCIERO**	4
III.	**ESTADOS FINANCIEROS**	5-19
IV.	**CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO**	20-25
V.	**DIVULGACIÓN**	26

Representante Legal _____

I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El siguiente análisis está basado en el desempeño de la Empresa mostrado en los estados financieros interinos de Condado Properties, Inc. para el trimestre terminado al 31 de diciembre de 2016.

A. Liquidez

	31-dic-16	30-sep-16	30-jun-16	31-mar-16	31-dic-15
Activos corrientes	1,663,970	1,801,625	1,666,220	400,906	187,399
Pasivos corrientes	1,715,463	1,674,010	1,695,310	1,687,844	1,720,284
Razón corriente (*activos corrientes / pasivos corrientes*)	0.97	1.08	0.98	0.24	0.11
Capital de trabajo (*activos corrientes - pasivos corrientes*)	(51,493)	127,615	(29,090)	(1,286,938)	(1,532,885)

La liquidez disminuyó al trimestre terminado el 31 de diciembre de 2016 en relación al trimestre anterior terminado al 30 de septiembre basado principalmente por los activos corrientes que reflejaron una disminución de B/.137,655 en los componentes de efectivo y los impuestos pagados por adelantado; y los pasivos corrientes que reflejaron un incremento de B/.41,453 en las cuentas y gastos acumulados por pagar.

B. Recursos de capital

	31-dic-16	30-sep-16	30-jun-16	31-mar-16	31-dic-15
Pasivos	25,537,875	25,603,922	25,937,722	24,705,256	25,012,696
Patrimonio	446,095	720,203	453,498	623,150	304,703
Total de recurso de capital	25,091,780	24,883,719	25,484,224	24,082,106	24,707,993
Apalancamiento (pasivos/ patrimonio)	57.25	35.55	57.19	39.65	82.09

El apalancamiento se incrementó en el trimestre terminado al 31 de diciembre vs el anterior terminado al 30 de septiembre motivado por el registro de los intereses que generaron los bonos de las series A, B y C.

C. Resultados de las operaciones

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

D. Análisis de perspectivas

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

Representante Legal _____

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

II. RESUMEN FINANCIERO

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	TRIMESTRE QUE REPORTA	TRIMESTRE ANTERIOR	TRIMESTRE ANTERIOR	TRIMESTRE ANTERIOR	TRIMESTRE ANTERIOR
	31-dic-16	30-sep-16	30-sep-16	31-mar-16	31-dic-15
Ventas o Ingresos Totales	3,007,797	2,251,208	1,494,529	741,747	2,918,482
Margen Operativo	5.68%	19.46%	11.47%	45.98%	5.25%
Gastos Generales y Administrativos	314,246	253,491	121,069	39,624	345,097
Gastos Financieros	1,655,839	952,097	797,045	158,556	1,576,125
Utilidad o Pérdida del período	170,837	438,120	171,415	341,067	153,202
Acciones emitidas y en circulación	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400
Utilidad o (Pérdida por Acción)	71	183	71	142	64
Depreciación y Amortización	810,000	607,500	405,000	202,500	810,000
Impuesto sobre la renta	56,875	0	0	0	34,058

BALANCE GENERAL	TRIMESTRE QUE REPORTA	TRIMESTRE ANTERIOR	TRIMESTRE ANTERIOR	TRIMESTRE ANTERIOR	TRIMESTRE ANTERIOR
	31-dic-16	30-sep-16	30-sep-16	31-mar-16	31-dic-15
Activos Corrientes	1,663,970	301,625	1,666,220	400,906	187,399
Activos Totales	25,983,970	26,324,125	26,391,220	25,328,406	25,317,399
Pasivos Corrientes	1,715,463	1,674,010	1,695,310	1,687,844	1,720,284
Deuda a Largo Plazo	23,822,412	23,929,912	24,242,412	23,017,412	23,292,412
Acciones Preferidas	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Capital Pagado	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades (Pérdida) Retenidas	436,095	710,203	443,498	613,150	294,703
Patrimonio Total	446,095	720,203	453,498	623,150	304,703
RAZONES FINANCIERAS:					
Dividendo/Acción	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Deuda Total/Patrimonio	57.25	35.55	57.19	39.65	82.09
Capital de Trabajo	(51,493)	(1,372,385)	(29,090)	(1,286,938)	(1,532,885)
Razón Corriente	0.97	0.18	0.98	0.24	0.11
Utilidad (Pérdida) Operativa/Gastos financieros	0.10	0.46	0.22	2.15	0.10

Representante Legal _____

III. ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS DE CONDADO PROPERTIES, INC. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016.

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

Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

(Con el informe del Contador Público Autorizado)

Representante Legal _____ C.P.A. _____

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

Índice del Contenido

	Páginas
Informe del Contador Público Autorizado	7
Estado de situación financiera	8
Estado de resultados	9
Estado de cambios en el patrimonio	10
Estado de flujos de efectivo	11
Notas a los estados financieros	12-19

Representante Legal _____ C.P.A. _____

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

A LA JUNTA DIRECTIVA
CONDADO PROPERTIES, INC

Los estados financieros interinos de Condado Properties, Inc. al 31 de diciembre de 2016, incluye el estado de situación financiera, estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio de los accionistas, estado de flujos de efectivo y notas que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

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

En mi revisión, los estados financieros interinos antes mencionados al 31 de diciembre de 2016, fueron preparados conforme con las Norma Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Carmen Villanueva
CPA No. 4426

17, de febrero de 2017
Panamá, República de Panamá

Representante Legal _____ C.P.A. _____

Condado Properties, Inc.
(Panamá, República de Panamá)

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2016

(Expresado en balboas)

Activos	**Nota**	**2016**	**2015**
Activos corrientes			
Efectivo en caja y banco	2,5	8,707	14,413
Cuentas por cobrar accionistas	4	1,500,000	0
Cuentas por cobrar comerciales	2,6	152,075	140,040
Seguros pagados por adelantado		3,188	2,313
Impuesto y comisiones pagados por adelantado		0	30,633
Total de activos corrientes		1,663,970	187,399
Activos no corrientes			
Edificios y mejoras, neto	8	24,320,000	25,130,000
Total de activos no corrientes		24,320,000	25,130,000
Total de activos		25,983,970	25,317,399
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar		1,524,916	1,525,000
Adelanto de alquiler		164,472	155,227
Gastos acumulados por pagar		26,075	40,057
Total de pasivos corrientes		1,715,463	1,720,284
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	4	322,412	117,412
Bonos por pagar	9	23,500,000	23,175,000
Total de pasivos no corrientes		23,822,412	23,292,412
Total de pasivos		25,537,875	25,012,696
Patrimonio			
Capital	10	10,000	10,000
Utilidades retenidas		454,018	300,414
Impuesto complementario de dividendos		(17,923)	(5,711)
Total de patrimonio		446,095	304,703
Total de pasivos y patrimonio		25,983,970	25,317,399

Las notas de las páginas 12 a la 19 son parte integral de los estados financieros.

Representante Legal _____ C.P.A. _____

Condado Properties, Inc.
(Panamá, República de Panamá)

Estado de resultados

Año terminado el 31 de diciembre de 2016

(Expresado en balboas)

	Nota	2016	2015
Ingresos			
Alquiler		2,918,301	2,773,887
Mantenimiento		87,529	71,923
Otros ingresos		1,754	71,376
		3,007,584	2,917,186
Gastos			
Depreciación	8	(810,000)	(810,000)
Administrativos		(314,246)	(345,097)
Total de gastos		(1,124,246)	1,762,089
Intereses ganados		213	1,296
Financieros		(1,655,839)	(1,576,125)
Costos financieros, neto		(1,655,626)	(1,574,829)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		227,712	187,260
Impuesto sobre la renta	12	(56,875.00)	(34,058.00)
Utilidad neta del año		170,837	153,202

Las notas de las páginas 12 a la 19 son parte integral de los estados financieros.

Representante Legal _____ C.P.A. _____

Condado Properties, Inc.
(Panamá, República de Panamá)

Estado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(Expresado en balboas)

	Capital	Utilidad no distribuidas	Impuesto complementario de dividendos	Total de patrimonio
Saldo al 01 de enero de 2015	10,000	147,212	(5,711)	151,501
Utilidades integrales del año				0
Utilidad neta del año	0	153,202	0	153,202
Resultado integral total del año	10,000	300,414	(5,711)	304,703
Transacciones con los propietarios, registrados directamente en patrimonio				
Contribuciones de y distribuciones a los accionistas				
Impuesto complementario de dividendos pagado	0	0	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2015	10,000	300,414	(5,711)	304,703
Saldo al 01 de enero de 2016	10,000	300,414	(5,711)	304,703
Utilidades integrales del año				
Utilidad neta del año	0	170,837	0	170,837
Cargos contra superávit		(17,233)		(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 pagado	0	0	(12,212)	(12,212)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	10,000	454,018	(17,923)	446,095

Las notas de las páginas 12 a la 19 son parte integral de los estados financieros.

Representante Legal _____ C.P.A. _____

Condado Properties, Inc.
(Panamá, República de Panamá)

Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(Expresado en balboas)

	Nota	2016	2015
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad neta del año		170,837	153,202
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	8	810,000	810,000
Costos financieros, neto		1,655,626	1,574,829
		2,636,463	2,538,031
Cambios en:			
Cuentas por cobrar comerciales	6	(12,035)	86,012
Gastos pagados por anticipado y otros activos		31,508	(29,192)
Cuentas por pagar		(84)	20,669
Impuesto por pagar		(14,475)	39,620
Efectivo generado por las actividades de operación		2,641,377	2,655,140
Intereses pagados		(1,655,839)	(1,576,125)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación		985,538	1,079,015
Flujo de efectivo de las actividades de inversión			
Intereses recibidos		213	1,296
Cambio en cuentas por cobrar accionistas		(1,500,000)	0
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(1,499,787)	1,296
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Bonos por pagar	9	325,000	(1,062,500)
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	4	205,000	0
Adelanto de alquiler		(9,245)	(69,826)
Impuesto complementario de dividendos		(12,212)	0
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento		508,543	(1,132,326)
Aumento (disminución) neto en el efectivo		(5,706)	(52,015)
Efectivo neto al comienzo del año		14,413	66,428
Efectivo neto al final del año	5	8,707	14,413

Las notas de las páginas 12 a la 19 son parte integral de los estados financieros.

Representante Legal _____ C.P.A. _____

(1) Información general

Condado Properties, Inc. (la Compañía) es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes panameñas según Escritura Pública No. 11,046 del 16 de mayo de 2012.

Su actividad principal es la de comprar, vender, importar, exportar, transferir, disponer, negociar, financiar, invertir, permutar, poseer, administrar, representar, distribuir, dar o recibir en comisión, hipotecar, prendar, arrendar, usar, usufructuar, dar o recibir en anticresis, toda clase de bienes muebles o inmuebles, acciones o derechos y celebrar y efectuar todos los actos, contratos, operaciones o transacciones de lícito comercio.

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

Los estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre de 2016 fueron aprobados por la Administración de la Compañía.

(2) Resumen de políticas de contabilidad más importantes

Las políticas de contabilidad más importantes son las siguientes:

2.1. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF").

2.2. Base de preparación

Los estados financieros de Condado Properties, Inc. han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones de contabilidad críticas. También requiere que la Administración use su juicio en el proceso de la aplicación de las políticas de contabilidad de la Compañía.

2.3. Unidad monetaria

Los registros se llevan en balboas y los estados financieros están expresados en esta moneda. El balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par y es de libre cambio con el dólar de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y en su lugar utiliza el dólar norteamericano como moneda de curso legal.

2.4. Efectivo en caja y banco

El efectivo en caja está representado en dinero en efectivo y los depósitos en bancos se presentan al costo en el estado de situación financiera. Para propósitos de los estados de flujos de efectivo, el efectivo comprende estos componentes comprenden fondo especial y el efectivo en depósitos a la vista en bancos.

2.5. Cuentas por cobrar comerciales

Las cuentas por cobrar comerciales, son reconocidas y registradas al importe de las respectivas facturas y su medición posterior al reconocimiento inicial. Se efectúa al costo, la recuperación de estos activos financieros es analizada periódicamente y es registrada.

2.6. Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para generar alquileres y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados del período en que tales cambios se originan.

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

2.7. Cuentas por pagar

El valor razonable de las cuentas por pagar corresponde al costo de la transacción realizada, la cual se aproxima a su valor razonable debido a su vencimiento a corto plazo.

2.8. Capital en acciones

Las acciones comunes están registradas al valor de su emisión.

2.9. Reconocimientos de los ingresos

Los ingresos provenientes de los alquileres, en el curso ordinario de las actividades, se valoran al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neto de descuentos comerciales. Los ingresos son reconocidos cuando existe evidencia persuasiva, usualmente en la forma de un acuerdo de venta ejecutado, cuando los riegos y beneficios de la propiedad han sido transferidos al comprador, el cobro es probable y los costos asociados y posibles descuentos pueden ser estimados razonablemente y no existe continuidad de control sobre los bienes.

Representante Legal _____ C.P.A. _____

2.10. Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tenga lugar en forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce un gasto en forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo.

Así mismo, se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno, como puede ser un pasivo por una garantía.

(3) Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable estimado es el monto por el cual los instrumentos financieros pueden ser negociados en una transacción común entre las partes interesadas, debidamente informados y en condiciones de independencia mutua.

Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, basada en estimaciones de mercado y en información sobre los instrumentos financieros. Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuento que pueda resultar de la oferta para la venta de un instrumento financiero particular a una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, involucran incertidumbre y mucho juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en las suposiciones o criterios puede afectar en forma significativa las estimaciones.

El valor en libros de los depósitos en banco, instrumento financiero más importante, se aproxima a su valor razonable por su liquidez y vencimiento a corto plazo.

(4) Saldos y transacciones con partes relacionadas

	2016	2015
Cuenta por cobrar accionistas	1,500,000	0
Cuenta por pagar partes / Rey 4, S.A.	322,412	117,412

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

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

Representante Legal _____ C.P.A. _____

(5) Efectivo en caja y banco

	2016	2015
Efectivo en caja y banco	8,707	14,413
	8,707	14,413

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

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

	2016	2015
Cuentas por cobrar comerciales	152,075	140,040
	152,075	140,040

(7) Propiedades de Inversión

La propiedad consiste en un conjunto de catorce (14) locales de oficinas ubicados en las Torres 100 y 200 del Proyecto Condado Business Center. El Proyecto Condado Business Center se encuentra ubicado en la intersección de la Avenida Ricardo J. Alfaro y la Vía Condado del Rey, corregimiento de Ancón en ciudad de Panamá. Las fincas son las siguientes:

Torre	Oficina	Nivel	Finca
Torre 100	1	100	431319
Torre 100	2	200	431320
Torre 100	3	300	431321
Torre 100	4	400	431322
Torre 100	5	500	431323
Torre 100	Terraza	600	431324
Torre 100	Azotea Privativa	600	431325
Torre 200	1	100	431326
Torre 200	2	200	431327
Torre 200	3	300	431328
Torre 200	4	400	431329
Torre 200	5	500	431330
Torre 200	6	600	431331
Torre 200	7	700	431332
Torre 200	8	800	431333
Torre 200	9	900	431334
Torre 200	Azotea Privativa	1000	431335

Representante Legal _____ C.P.A. _____

(8) Edificio y mejoras, neto

	Edificio y mejoras	Total
Costo		
Saldo al 1 de enero de 2015	27,000,000	27,000,000
Adiciones	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2015	27,000,000	27,000,000
Saldo al 1 de enero de 2016	27,000,000	27,000,000
Adiciones	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2016	27,000,000	27,000,000
Depreciación y amortización acumulada		
Saldo al 1 de enero de 2015	(1,060,000)	(1,060,000)
Aumentos	(810,000)	(810,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	(1,870,000)	(1,870,000)
Saldo al 1 de enero de 2016	(1,870,000)	(1,870,000)
Aumentos	(810,000)	(810,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	(2,680,000)	(2,680,000)
Valor en libros, neto		
Al 1 de enero de 2015	25,940,000	25,940,000
Al 31 de diciembre de 2015	25,130,000	25,130,000
Al 1 de enero de 2016	25,130,000	25,130,000
Saldo al 31 de diciembre de 2016	24,320,000	24,320,000

(9) Bonos por pagar

	Valor de la emisión	2016	2015
Serie Senior "A"	18,000,000	14,500,000	15,675,000
Serie Subordinada "B"	7,500,000	7,500,000	7,500,000
Serie Subordinada "C"	1,500,000	1,500,000	Sin emitir
Total	**27,000,000**	**23,500,000**	**23,175,000**

Oferta Pública de bonos corporativos (la "Emisión"). Los de la Emisión tendrán un valor nominal hasta veintisiete millones de dólares (US$27,000,000) emitidos en forma nominativa y registrados, en tres (3) series, - Serie Senior A, Serie Subordinada B y Serie Subordinada C, en denominaciones de mil dólares (US$1,000) y sus múltiplos.

Representante Legal _____ C.P.A. _____

Los Bonos de la Serie Senior A emitidos por un total de B/.18,000,000 devengan una tasa de interés anual equivalente a LIBOR a tres (3) meses, más un diferencial de 3.0% y estará sujeta a una tasa mínima de 4.00%, pagadera trimestralmente en cada fecha de pago, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año, hasta su fecha de vencimiento o hasta la fecha en la cual el Saldo Insoluto del Bono fuese pagado en su totalidad, cualquiera que ocurra primero. El pago del capital será en función del cronograma de amortización en la sección III.A.4 del Prospecto Informativo.

Los Bonos de la Serie Subordinada B devengarán una tasa de interés fija de 12.0% anual sobre su Saldo Insoluto, pagadera semestralmente, los días 30 de junio y 31 de diciembre de cada año, hasta su fecha de vencimiento o hasta la fecha en la cual el saldo insoluto del Bono fuese pagado en su totalidad, cualquiera que ocurra primero. El pago de capital de la Serie Subordinada B será en su respectiva fecha de vencimiento a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia. Los intereses pagaderos con respecto a cada uno de los Bonos serán calculados aplicando la tasa de interés respectiva al saldo insoluto del Bono correspondiente, multiplicando la suma resultante por el número de días calendarios del período de interés, incluyendo el primer día de dicho período de interés pero excluyendo la fecha de pago en que termina dicho período de interés, dividido entre 360 y redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano.

Los bonos de la Serie Subordinada C devengará una tasa de interés fija del 12.0%anual sobre su saldo Insoluto, pagadera semestralmente, los días 30 de junio y 31 de diciembre de cada año, hasta su fecha de vencimiento o hasta la fecha en la cual el saldo insoluto del Bono fuese pagado en su totalidad, cualquiera que ocurra primero. El pago de capital de la Serie Subordinada C será en su respectiva fecha de vencimiento a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia. Los intereses pagaderos con respecto a cada uno de los Bonos serán calculados aplicando la tasa de interés respectiva al saldo insoluto del Bono correspondiente, multiplicando la suma resultante por el número de días calendarios del período de interés, incluyendo el primer día de dicho período de interés pero excluyendo la fecha de pago en que termina dicho período de interés, dividido entre 360 y redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano.

La Serie Senior A está garantizada por un Fideicomiso de Garantía a favor de sus Tenedores Registrados. El Bien Inmueble otorgado en garantía, es decir, la finca No. 417600 con código de ubicación 8720 inscrita al Documento 2343738 de la Sección de Propiedad Horizontal, provincia de Panamá del Registro Público, cuenta con avalúo realizado por un evaluador independiente.

Son obligaciones de No Hacer del Emisor, las siguientes:

a. Fusionarse, consolidarse o materialmente alterar su existencia sin la previa autorización del Agente de Pago, Registro y Transferencia.

b. Realizar transacciones de venta y arrendamiento financiero de activos fijos, excepto aquellas que se den en el curso normal de los negocios del Emisor.

c. Modificar, sin la debida autorización de la Mayoría de los Tenedores Registrados, la composición accionaria del Emisor de forma que resulte en un cambio accionario en más de un cincuenta por ciento (50%).

d. Modificar la naturaleza o el giro usual de sus negocios.

e. Suscribir deudas financieras adicionales a las permitidas por la presente Emisión sin el consentimiento previo la Mayoría de los Tenedores Registrados.

f. Realizar cambios materiales en las políticas y procedimientos de contabilidad.

(10) Capital pagado

	2016	2015
2,400 acciones comunes sin valor nominal emitidas y en circulación.	10,000	10,000
	10,000	10,000

(11) Administración del riesgo de instrumentos financieros

Riesgo de crédito
El depósito en banco, está expuesto al riesgo de crédito. Sin embargo, estos fondos están colocados en una institución de prestigio internacional, lo cual ofrece una garantía intrínseca de la recuperación de los mismos.

Riesgo de liquidez
La Administración es prudente con respecto al riesgo de liquidez, el cual implica mantener suficiente efectivo para hacerle frente a sus obligaciones futuras e inversiones planificadas. Los fondos provienen de los aportes del accionista.

Riesgo de mercado
La Compañía no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado al 31 de diciembre de 2016. La Compañía tampoco cuenta con instrumentos financieros o valores de capital que la expongan al riesgo de mercado al finalizar el período. La Compañía no mantiene activos importantes que generen ingresos por intereses, por lo tanto, sus flujos de caja operativos son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado.

Riesgo de tasa de interés
La Compañía no mantiene activos importantes que generan ingresos por intereses; por lo tanto, sus flujos de caja operativos son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado.

Representante Legal _____ C.P.A. _____

(12) Impuestos

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 período fiscal 2014 y subsecuentes.

La Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010 modifica el denominado Cálculo Alterno del Impuesto sobre la Renta (CAIR), obligando a toda persona jurídica que devengue ingresos en exceso a un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000.00) a determinar como base imponible de dicho impuesto, la suma que resulte mayor entre (a) la renta neta gravable calculada por el método ordinario establecido por el Código Fiscal y la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables, el cuarto punto sesenta y siete por cierto (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 2016, 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).

Representante Legal _____ C.P.A. _____

IV. CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO

prival trust

Panamá, 14 de febrero de 2017.

Señor
Eduardo Gateno
Condado Properties, Inc.
Ciudad. -

Estimado Señor Gateno:

Sean nuestras primeras líneas para desearle éxitos en sus delicadas funciones. Prival Trust, S.A. en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía No. 27, celebrado el día 18 de julio de 2013 con Condado Properties, Inc. como Fideicomitente Emisor y Fideicomitente Garante Hipotecario, tiene a bien en cumplimiento de sus obligaciones fiduciarias, remitirle un original de la Certificación Trimestral que el Fiduciario debe emitir a fin de certificar las garantías que se encuentran bajo administración fiduciaria para garantizar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por el Emisor, a favor de los tenedores registrados de la Serie Senior de la Emisión Pública de Bonos Corporativos de Condado Properties, Inc., autorizada mediante Resolución SMV No. 273-13 de 18 de julio de 2013 de la Superintendencia del Mercado de Valores y un original del Informe de Gestión Fiduciaria al cierre del 30 de septiembre de 2016.

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 2016 a la Superintendencia del Mercado de Valores. El otro ejemplar que corresponde al Informe de Gestión Fiduciaria al cierre del 31 de diciembre de 2016 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, correspondientes al cierre del 31 de diciembre de 2016, actualización de los contratos de arrendamiento de Torre 200 y de Canón Panamá a fin de actualizar el incremento de los mismos y avalúos actualizados de las fincas hipotecadas.

Sin más por el momento.

Atentamente,

Ingrid Chang Pardo
Gerente de Fideicomisos
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.
CERTIFICACION TRIMESTRAL
(Al cierre del 31 de diciembre de 2016)

PRIVAL TRUST, S.A. sociedad panameña, inscrita a Ficha 726731, Documento 1923782, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso en o desde la República de Panamá, con Licencia Fiduciaria número 01-2011 de 18 de Febrero de 2011, otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso constituido el 18 de julio de 2013 con Condado Properties, Inc.,como Fideicomitente Emisor y Fideicomitente Garante Hipotecario, con el objeto de establecer un patrimonio para garantizar a los Tenedores Registrados de la Serie Senior de la Emisión de Bonos Corporativos de Condado Properties, Inc., autorizada por la SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ mediante la Resolución SMV No.273-13 de 18 de julio de 2013 hasta por la suma de US$27,000,000.00, en su calidad de Beneficiarios, el pago de las sumas que en concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos, les adeude, o les pueda en un futuro adeudar El Fideicomitente Emisor y Fideicomitente Garante Hipotecario, según los términos y condiciones establecidos en el Bono certifica que:

Para garantizar la Serie Senior autorizada hasta por la suma de US$18,000,000.00 como parte de la Emisión Pública de Bonos Corporativos de Condado Properties, Inc., autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante la Resolución SMV No.273-13 del 18 de julio del 2013, a la fecha de esta certificación, el total del patrimonio administrado del Fideicomiso, es por la suma de US$18,000,000.00, compuesto de los siguientes Bienes Fideicomitidos:

i. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Dieciocho Millones de Dólares (US$18,000,000.00), constituida por el Fideicomitente Emisor a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso constituido para garantizar la Serie Senior de la Emisión Pública de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Condado Properties, Inc.
ii. Contrato de Cesión Suspensiva de Cánones de Arrendamiento que a la fecha suman trimestralmente, un total de US$723,801.96.

Al cierre del 31 de diciembre de 2016, la condición de Cobertura de Garantías establecida en el Prospecto Informativo es de mantener Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre Bien Inmueble que su valor de avalúo represente al menos 125% del saldo insoluto de la Serie Senior de Emisión. De acuerdo a confirmación del Agente de Pago de la Emisión, a la fecha el saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión, es decir los bonos emitidos y en circulación de la Serie Senior es por la suma de US$14,500,000.00:

- 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.

A la fecha de esta certificación El Emisor mantenía una Cobertura de Contratos de Arrendamiento establecida en el Fideicomiso, de la siguiente manera:

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 a lo anterior tenemos: (cánones de arrendamiento trimestrales cedidos) 723,801.96/ (capital e intereses de la Serie Senior pagados al cierre de septiembre 2016) 463,916.67= 1.56 veces.

El resultado que da de dividir el patrimonio del Fideicomiso (18,000,000) entre el monto en circulación de los Bonos de la Serie Senior (14,500,000) es igual a 1.24.

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 31 de diciembre de 2016.

Ingrid Chang Pardo
Gerente de Fideicomisos

Angelli M. Vallarino
Abogada Jr. de Fideicomisos

Representante Legal _____

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

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

I. Generales:

1. Con fecha de 18 de julio de 2013, PRIVAL TRUST, S.A., suscribió un Contrato de Fideicomiso irrevocable de garantía en el cual, la sociedad CONDADO PROPERTIES, INC. actuó como Fideicomitente Emisor.

2. Dicho contrato de Fideicomiso fue establecido para garantizar la Serie Senior de una emisión pública de bonos por la suma de US$18,000,000.00, realizada por el Fideicomitente Emisor como parte de la Emisión Pública de Bonos hasta la suma de US$27,000,000.00.

3. El patrimonio fideicomitido fue constituido incluyendo:

   A. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Dieciocho Millones de Dólares (US$18,000,000.00), por el Fideicomitente Emisor y Fideicomitente Garante Hipotecario, Condado Properties, Inc. a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso constituido para garantizar la Serie Senior de la Emisión Pública de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Condado Properties, Inc.
   B. Cesión suspensiva e irrevocable de los cánones de arrendamiento presentes y futuros derivados de los Contratos de Arrendamiento de las unidades inmobiliarias que forman parte del Bien Inmueble y de aquellos bienes inmuebles que de tiempo en tiempo se adicionen a las garantías de la Serie A.

II. Gestión de Administración

1. Constitución de Primera Hipoteca y Anticresis por la suma de US$18,000,000.00 a favor de Prival Trust, S.A., como fiduciario del fideicomiso de garantía que garantiza la Serie Senior de la Emisión Pública de Bonos realizada por el Emisor por la suma de US$27,000,000.00 sobre las siguientes fincas inscritas en el Registro Público de Panamá:

- Finca número CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE (431319).
- Finca número CUATROCIENTOS TREINTAY UN MIL TRESCIENTOS VEINTE (431320).
- Finca número CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS VEINTIUNO (431321).

Representante Legal _____

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

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

III. Administración de los Bienes Fideicomitidos

- A la fecha de esta certificación se encontraban constituidas las siguientes Garantías requeridas para respaldar las sumas adeudadas a los Tenedores Registrados de la Serie Senior de la Emisión de los Bonos, dando cumplimiento a los términos establecidos en el Bono y el Contrato de Fideicomiso.

- Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Dieciocho Millones de Dólares (US$18,000,000.00), a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso constituido para garantizar la Serie Senior de la Emisión Pública de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Condado Properties, Inc.

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

Representante Legal _____

Al cierre del 31 de diciembre de 2016, El Emisor mantenía las condiciones de Cobertura de Garantías de la siguiente manera:

- Mantener Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio hasta por la suma de US$18,000,000.00 sobre Bienes Inmuebles que su valor de avalúo represente al menos 125% del saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión, de la siguiente manera: De acuerdo a confirmación del Agente de Pago de la Emisión, al cierre de diciembre 2016 el saldo insoluto de la Serie Senior era de US$14,500,000.00 x 125% equivale a US$18,125,000.00. A la fecha mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyos valores de avalúo suman un total de US$29,500,000.00, lo que representa un excedente de US$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 a lo anterior tenemos:(cánones de arrendamiento trimestrales cedidos) 723,801.96/463,916.67 (capital e intereses de la Serie Senior pagados al cierre de diciembre 2016) = 1.56 veces.

El resultado que da de dividir el patrimonio del Fideicomiso (18,000,000) entre el monto en circulación de los Bonos de la Serie Senior (14,500,000) es igual a 1.24.

Adicional agradecemos nos remitan: Certificación Trimestral del Emisor de las Obligaciones de Hacer, No Hacer y que al mejor de sus conocimientos no han incurrido en ningún causal de vencimiento anticipado contenida en los Bonos correspondiente al cierre de diciembre 2016, actualización de los contratos de arrendamiento de Torre 200 y de Canón Panamá a fin de actualizar el incremento de los mismos y avalúos actualizados de las fincas hipotecadas.

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 31 de diciembre de 2016.

Ingrid Chang Pardo
Gerente de Fideicomisos

Angelli M. Vallarino
Abogada Jr. de Fideicomisos

Representante Legal _____

V. DIVULGACIÓN

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

FIRMA

Eduardo Gateno Hafeitz
Secretario y Representante Legal

Representante Legal _____