INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

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 _____

INDICE DEL CONTENIDO

I.	**ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**	
A.	Liquidez	3
B.	Recursos de capital	3
C.	Resultados de las operaciones	3
D.	Análisis de perspectivas	3
II.	**RESUMEN FINANCIERO**	4
III.	**ESTADOS FINANCIEROS**	5-19 20
IV.	**CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO**	21 20-25 26
V.	**DIVULGACIÓN**	26 27

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 por el período del 1 al 31 de marzo de 2017.

A. Liquidez

	31-mar-17	31-dic-16	30-sep-16	30-jun-16	31-mar-16
Activos corrientes	1,691,332	1,663,970	1,801,625	1,666,220	400,906
Pasivos corrientes	1,671,590	1,715,463	1,674,010	1,695,310	1,687,844
Razón corriente (*activos corrientes / pasivos corrientes*)	1.01	0.97	1.08	0.98	0.24
Capital de trabajo (*activos corrientes - pasivos corrientes*)	19,742	(51,493)	127,615	(29,090)	(1,286,938)

Durante el primer trimestre del año 2017 la liquidez del emisor presentó un aumento en su relación corriente al 31 de marzo de 2017, basado principalmente por:

a) El activo corriente aumentó producto del incremento del efectivo en banco y por las cuentas por cobrar comerciales.
b) El pasivo corriente disminuyó con relación al año anterior debido a la disminución de las cuentas y gastos acumulados por pagar.

B. Recursos de Capital

	31-mar-17	31-dic-16	30-sep-16	30-jun-16	31-mar-16
Pasivos	24,976,502	25,537,875	25,603,922	25,937,722	24,705,256
Patrimonio	832,330	446,095	720,203	453,498	623,150
Total de recurso de capital	24,144,172	25,091,780	24,883,719	25,484,224	24,082,106
Apalancamiento (pasivos/ patrimonio)	30.01	57.25	35.55	57.19	39.65

El nivel de apalancamiento (pasivo / patrimonio) mostró una disminución con relación al 31 de diciembre de 2016, a consecuencia de la disminución de las cuentas por pagar partes relacionadas por 205,000 y bonos por pagar por 312,500 y las utildiades retenidas reflejaron un aumento en 386,235.

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 _____

II. RESUMEN FINANCIERO

Resumen Financiero

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

Estado de situación financiera	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	31-mar-17	31-dic-16	30-sep-16	30-jun-16	31-mar-16
Ventas o Ingresos Totales	771,145	3,007,796	2,251,208	1,494,529	741,790
Margen Operativo	50.09%	7.57%	19.46%	11.47%	43.66%
Gastos Generales y Administrativos	37,329	314,246	253,491	121,069	39,624
Gastos Financieros	145,081	1,655,839	952,097	797,045	158,598
Utilidad o Pérdida Neta	386,235	227,712	438,120	171,415	341,067
Acciones emitidas y en circulación	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400
Utilidad o (Pérdida por Acción)	161	95	183	71	135
Depreciación y Amortización	202,500	810,000	607,500	405,000	202,500

Balance general	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	31-mar-17	31-dic-16	30-sep-16	30-jun-16	31-mar-16
Activo Circulante	1,691,332	1,663,970	1,801,625	1,666,220	400,906
Activos Totales	25,808,832	25,983,970	26,324,125	26,391,220	25,328,406
Pasivo Circulante	1,671,590	1,715,463	1,674,010	1,695,310	1,687,844
Deuda a Largo Plazo	23,304,912	23,822,412	23,929,912	24,242,412	23,017,412
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	822,330	436,095	710,203	443,498	613,150
Patrimonio Total	832,330	446,095	720,203	453,498	623,150
Razones financeras:					
Dividendo/Acción	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Deuda Total/Patrimonio	30.01	57.25	35.55	57.19	39.65
Capital de Trabajo	19,742	(51,493)	127,615	(29,090)	(1,286,938)
Razón Corriente	1.01	0.97	1.08	0.98	0.24
Utilidad (Pérdida) Operativa/Gastos financieros	2.66	0.14	0.46	0.22	2.15

Representante Legal _____

III. ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS DE CONDADO PROPERTIES, INC. AL 31 DE MARZO DE 2017.

CONDADO PROPERTIES, INC.

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de marzo de 2017

(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 marzo de 2017, 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 marzo de 2017, 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

25, de mayo 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 marzo de 2017

(Expresado en balboas)

Activos	**Nota**	**2017**	**2016**
Activos corrientes			
Efectivo en caja y banco	5	29,959	250,138
Cuentas por cobrar accionistas	4	1,500,000	0
Cuentas por cobrar comerciales	6	159,455	146,716
Seguros pagados por adelantado		1,918	4,052
Total de activos corrientes		1,691,332	400,906
Activos no corrientes			
Edificios y mejoras, neto	7,8	24,117,500	24,927,500
Total de activos no corrientes		24,117,500	24,927,500
Total de activos		25,808,832	25,328,406
Pasivos			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar		1,501,415	1,508,264
Adelanto de alquiler		164,472	158,263
Gastos acumulados por pagar		5,703	21,317
Total de pasivos corrientes		1,671,590	1,687,844
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	4	117,412	117,412
Bonos por Pagar	9	23,187,500	22,900,000
Total de pasivos no corrientes		23,304,912	23,017,412
Total de pasivos		24,976,502	24,705,256
Patrimonio de los accionistas			
Capital	10	10,000	10,000
Utilidades acumulada		840,253	624,248
Impuesto complementario		(17,923)	(11,098)
Total de patrimonio de los accionistas		832,330	623,150
Total de pasivos y patrimonio de los accionistas		25,808,832	25,328,406

Las notas de las páginas 7 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

Al 31 de marzo de 2017

(Expresado en balboas)

	Nota	2017	2016
Ingresos			
Alquiler		740,033	721,406
Mantenimiento		22,867	18,588
Otros ingresos		8,224	1,753
		771,124	741,747
Gastos			
Depreciación		(202,500)	(202,500)
Administrativos		(37,329)	(39,624)
Total de gastos		(239,829)	(242,124)
Intereses ganados		21	42
Financieros		(145,081)	(158,598)
Costos financieros, netos		(145,060)	(158,556)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		386,235	341,067
Impuesto sobre la renta		0	0
Utilidad neta		386,235	341,067

Las notas de las páginas 7 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

Al 31 de marzo de 2017

(Expresado en balboas)

	Nota	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 1 de enero de 2017		10,000	454,018	(17,923)	446,095
Utilidad neta del año		0	386,235	0	386,235
Cargos contra superávit		0	0	0	0
Resultado integral total del año		10,000	840,253	(17,923)	832,330
Transacciones con los propietarios, registrados directamente en patrimonio					
Contribuciones de y distribuciones a los accionistas					
Impuesto complementario de dividendos pagados		0	0	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2017		10,000	840,253	(17,923)	832,330

Las notas de las páginas 7 a la 19 son parte integral de los estados financieros

Representante Legal _____ C.P.A. _____

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

Estado de flujo de efectivo

Al 31 de marzo de 2017

(Expresado en balboas)

	Nota	2017	2016
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad o pérdida del período		386,235	341,067
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	8	202,500	202,500
Costos financieros, neto		145,060	158,556
		733,795	702,123
Cambios en			
Cuentas por cobrar comerciales	6	12,739	(4,738)
Gastos pagados por anticipado y otros activos		(2,134)	1,145
Cuentas por pagar		377,983	395,073
Gastos acumulados por pagar		15,614	18,443
Efectivo generado por las actividades de operación		1,137,997	1,112,046
Intereses pagados		(145,081)	(158,598)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación		992,916	953,448
Flujo de efectivo de las actividades de inversión			
intereses recibidos		21	42
Cambio en cuentas por cobrar accionistas	4	(1,500,000)	0
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(1,499,979)	42
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Bonos por pagar	9	287,500	(1,081,250)
Adelanto de alquiler		6,209	6,809
Impuesto complementario		(6,825)	(5,387)
Efectivo neto provisto (utilizado en) las actividades de financiamiento		286,884	(1,079,828)
Aumento (disminución) neto en el efectivo		(220,179)	(126,338)
Efectivo neto al inicio del año		250,138	376,476
Efectivo neto al final del año	5	29,959	250,138

Las notas de las páginas 7 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 marzo de 2017 fueron autorizados para su emisión el 25 de mayo de 2017.

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.

Representante Legal _____ C.P.A. _____

2.4. Unidad monetaria

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

2.5. Efectivo en caja y banco

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

2.6. Cuentas por cobrar comerciales

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

2.7. Propiedades de Inversión

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

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

2.8. Cuentas por pagar

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

2.9. Capital en acciones

Las acciones comunes están registradas al valor de su emisión.

Representante Legal _____ C.P.A. _____

2.10. Reconocimientos de los ingresos

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

2.11. Reconocimiento de gastos

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

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

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

3. Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

4. Saldos y transacciones con partes relacionadas

	2017	2016
Cuentas por cobrar accionistas	1,500,000	0
Saldos entre partes relacionadas:		
Pasivos:		
Cuentas por pagar		

Representante Legal _____ C.P.A. _____

Rey 4, S.A.	117,412	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.

5. Efectivo en caja y banco

	2017	2016
Efectivo en caja	29,959	250,138
	29,959	250,138

El riesgo de crédito, sobre los fondos líquidos está limitado debido a que los fondos están depositados en una institución financiera reconocida. A la fecha de los estados financieros, no existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo.

6. Cuentas por cobrar comerciales

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

	2017	2016
Cuentas por cobrar comerciales	159,455	146,716
	159,455	146,716

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

Representante Legal _____ C.P.A. _____

Torre 200	9	900	431334
Torre 200	Azotea Privativa	1000	431335

8. Edificio y mejoras, neto

	Edificio y mejoras	Total
Costo		
Saldo al 1 de enero de 2016	27,000,000	27,000,000
Adiciones	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2016	27,000,000	27,000,000
Saldo al 1 de enero de 2017	27,000,000	27,000,000
Adiciones	0	0
Saldo al 31 de marzo de 2017	27,000,000	27,000,000
Depreciación y amortización acumulada		
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)
Saldo al 1 de enero de 2017	(2,680,000)	(2,680,000)
Aumentos	(202,500)	(202,500)
Saldo al 31 de marzo de 2017	(2,882,500)	(2,882,500)
Valor en libros, neto		
Al 1 de enero de 2016	25,130,000	25,130,000
Al 31 de diciembre de 2016	24,320,000	24,320,000
Al 1 de enero de 2017	24,320,000	24,320,000
Saldo al 31 de marzo de 2017	24,117,500	24,117,500

9. Bonos por pagar

	Valor de la emisión	2017	2016
Serie Senior "A"	18,000,000	14,187,500	15,400,000
Serie Subordinada "B"	7,500,000	7,500,000	7,500,000
Serie Subordinada "C"	1,500,000	1,500,000	Sin emitir
	27,000,000	**23,187,500**	**22,900,000**

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

	2017	2016
2,400 acciones comunes sin valor nominal	10,000	10,000
emitidas y en circulación	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 marzo de 2017. 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.

12. 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 subsecuentes.

La Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010 modifica el denominado Cálculo Alterno del Impuesto sobre la Renta (CAIR), obligando a toda persona jurídica que devengue ingresos en exceso a un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000.00) a determinar como base imponible de dicho impuesto, la suma que resulte mayor entre (a) la renta neta gravable calculada por el método ordinario establecido por el Código Fiscal y la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables, el cuatro punto sesenta y siete por cierto (4.67%).

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.

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).

IV. CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO

prival trust

Panamá, 12 de Mayo 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 31 de marzo 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 marzo de 2017 a la Superintendencia del Mercado de Valores. El otro ejemplar que corresponde al Informe de Gestión Fiduciaria al cierre del 31 de marzo de 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 marzo de 2017 y avalúos actualizados correspondientes a las fincas hipotecadas, que como establece el fideicomiso en la cláusula octava de los deberes del fideicomitente emisor, los mismos deben ser renovados cada cuatro años

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

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

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

- Mantener cobertura de Contratos de Arrendamiento cedidos suspensivamente al Fideicomiso sobre el servicio de deuda de al menos 1.25 veces. De acuerdo a lo anterior tenemos: (cánones de arrendamiento trimestrales cedidos) 723,801.96/ (capital e intereses de la Serie Senior pagados al cierre de marzo 2017) 457,500.00= 1.58 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 marzo de 2017.

Angelli M. Vallarino
Abogada Jr. de Fideicomisos

Ingrid Chang Pardo
Gerente de Fideicomisos

prival trust

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

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

I. Generales:

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

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

3. El patrimonio fideicomitido fue constituido incluyendo:

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

II. Gestión de Administración

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

- Finca número CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE (431319).
- Finca número CUATROCIENTOS TREINTAY UN MIL TRESCIENTOS VEINTE (431320).
- Finca número CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS VEINTIUNO (431321).
- Finca número CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS VEINTIDÓS (431322).
- Finca número CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS VEINTITRÉS (431323).
- Finca número CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO (431324).
- Finca número CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO (431325).
- 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 (B/. 18,000,000.00), a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso constituido para garantizar la Serie Senior de la Emisión Pública de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Condado Properties, Inc.

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

Al cierre del 31 de marzo de 2017, 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 marzo 2017 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 a la fecha de esta certificación) 723,801.96/ (capital e intereses de la Serie Senior pagados al cierre de marzo 2017) 457,500.00= 1.58 veces.

Adicional agradecemos nos remitan Certificación Trimestral del Emisor de las Obligaciones de Hacer, No Hacer y que al mejor de sus conocimientos no han incurrido en ningún causal de vencimiento anticipado contenida en los Bonos correspondiente al cierre de marzo 2017.

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

Angelli M. Vallarino
Abogada Jr. de Fideicomisos

Ingrid Chang Pardo
Gerente de Fideicomisos

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 _____