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
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 30 de septiembre de 2017.

A. Liquidez

	30-sep-17	30-jun-17	31-mar-17	31-dic-16	30-sep-16
Activos corrientes	1,716,472	1,701,415	1,691,332	1,663,970	1,801,625
Pasivos corrientes	1,714,845	1,702,772	1,671,590	1,715,463	1,674,010
Razón corriente (*activos corrientes / pasivos corrientes*)	1.00	1.00	1.01	0.97	1.08
Capital de trabajo (*activos corrientes - pasivos corrientes*)	1,627	(1,357)	19,742	(51,493)	127,615

Durante el tercer trimestre del año 2017 la liquidez del emisor presentó un aumento en la relación corriente al 30 septiembre de 2017, basado principalmente por:

a) El activo corriente aumentó producto del incremento en el componente de impuesto pagado por adelantado.
b) El pasivo corriente aumentó con relación al trimestre anterior debido al incremento de las cuentas por pagar.

B. Recursos de Capital

	30-sep-17	30-jun-17	31-mar-17	31-dic-16	30-sep-16
Pasivos	24,399,757	24,964,184	24,976,502	25,537,875	25,603,922
Patrimonio	1,029,215	652,231	832,330	446,095	720,203
Total de recursos de capital	23,370,542	24,311,953	24,144,172	25,091,780	24,883,719
Apalancamiento (pasivos/patrimonio)	23.71	38.28	30.01	57.25	35.55

El apalancamiento se disminuyó en el trimestre terminado al 30 de septiembre vs el anterior terminado al 30 de junio motivado por la disminución de los pasivos cuentas por pagar relacionadas y bonos por pagar, sin embargo el patrimonio mostró un aumentó respecto al trimestre anterior debido a las utilidades retenidas.

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, además de los ingresos por mantenimiento.

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 30 de septiembre de 2017 que se reporta y el anterior requerido.

Estado de situación financiera	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	30-sep-17	30-jun-17	31-mar-17	31-dic-16	30-sep-16
Ventas o Ingresos Totales	2,335,084	1,546,047	771,145	3,007,796	2,251,208
Margen Operativo	24.97%	13.33%	50.09%	7.57%	19.46%
Gastos Generales y Administrativos	170,609	103,169	37,329	314,246	253,491
Gastos Financieros	973,855	831,742	145,081	1,655,839	952,097
Utilidad o Pérdida Neta	583,120	206,137	386,235	227,712	438,120
Acciones emitidas y en circulación	2,399	2,399	2,400	2,400	2,400
Utilidad o (Pérdida por Acción)	243	86	161	95	183
Depreciación y Amortización	607,500	405,000	202,500	810,000	607,500

Balance general	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	30-sep-17	30-jun-17	31-mar-17	31-dic-16	30-sep-16
Activo Circulante	1,716,472	1,701,415	1,691,332	1,663,970	1,801,625
Activos Totales	25,428,972	25,616,415	25,808,832	25,983,970	26,324,125
Pasivo Circulante	1,714,845	1,702,772	1,671,590	1,715,463	1,674,010
Deuda a Largo Plazo	22,684,912	23,261,412	23,304,912	23,822,412	23,929,912
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 no distribuidas	1,037,138	660,154	840,253	454,018	721,301
Patrimonio Total	1,029,215	652,231	832,330	446,095	720,203
Razones financieras:					
Dividendo/Acción	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Deuda Total/Patrimonio	23.71	38.28	30.01	57.25	35.55
Capital de Trabajo	1,627	(1,357)	19,742	(51,493)	127,615
Razón Corriente	1.00	1.00	1.01	0.97	1.08
Utilidad (Pérdida) Operativa/Gastos financieros	0.60	0.25	2.66	0.14	0.46

Representante Legal _____

III. ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS DE CONDADO PROPERTIES, INC. AL 30 SEPTIEMBRE DE 2017.

CONDADO PROPERTIES, INC.

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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

Viernes 24, de noviembre de 2017
Panamá, República de Panamá

Representante Legal _____ C.P.A. _____

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

Estado de situación financiera

Al 30 de septiembre de 2017

(Expresado en balboas)

Activos	**Nota**	**30-sep-17**	**30-sep-16**
Activos corrientes			
Efectivo en caja y banco	5	4,484	127,049
Cuentas por cobrar accionistas	4	1,500,000	1,500,000
Cuentas por cobrar comerciales	6	172,891	144,350
Seguros pagados por adelantado		1,181	299
Impuesto pagado por adelantado		37,916	29,927
Total de activos corrientes		1,716,472	1,801,625
Activos no corrientes			
Edificios y mejoras, neto	7,8	23,712,500	24,522,500
Total de activos no corrientes		23,712,500	24,522,500
Total de activos		25,428,972	26,324,125
Pasivos			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar		1,518,846	1,506,848
Adelanto de alquiler		181,258	162,347
Gastos acumulados por pagar		14,741	4,815
Total de pasivos corrientes		1,714,845	1,674,010
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	4	147,412	117,412
Bonos por Pagar	9	22,537,500	23,812,500
Total de pasivos no corrientes		22,684,912	23,929,912
Total de pasivos		24,399,757	25,603,922
Patrimonio de los accionistas			
Capital	10	10,000	10,000
Utilidades no distribuidas		1,037,138	721,301
Impuesto complementario		(17,923)	(11,098)
Total de patrimonio de los accionistas		1,029,215	720,203
Total de pasivos y patrimonio de los accionistas		25,428,972	26,324,125

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

Por el periodo de nueve (9) meses terminados el 30 de septiembre de 2017

(Expresado en balboas)

	Nota	30-sep-17	30-sep-16
Ingresos			
Alquiler		2,263,826	2,184,641
Mantenimiento		71,170	64,662
Otros ingresos		0	1,754
		2,334,996	2,251,057
Gastos			
Depreciación		(607,500)	(607,500)
Administrativos		(170,609)	(253,492)
Total de gastos		(778,109)	(860,992)
Intereses ganados		88	152
Financieros		(973,855)	(952,097)
Costos financieros, netos		(973,767)	(951,945)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		583,120	438,120
Impuesto sobre la renta		0	0
Utilidad neta		583,120	438,120

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 30 de septiembre 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 01 de enero de 2017		10,000	454,018	(17,923)	446,095
Utilidad neta del año		0	583,120	0	583,120
Resultado integral total del año		10,000	1,037,138	(17,923)	1,029,215
Transacciones con los propietarios, registrados directamente en patrimonio					
Contribuciones de y distribuciones a los accionistas					
Impuesto complementario		0	0	0	0
Saldo al 30 de septiembre de 2017		10,000	1,037,138	(17,923)	1,029,215

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

Por el periodo de nueve (9) meses terminados el 30 de septiembre de 2017

(Expresado en balboas)

	Nota	30-sep-17	30-sep-16
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad del período		538,120	438,120
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	8	607,500	607,500
Costos financieros, neto		973,767	951,945
		2,164,387	1,997,565
Cambios en			
Cuentas por cobrar comerciales	6	28,541	109,548
Gastos pagados por anticipado y otros activos		8,871	10,273
Cuentas por pagar		11,998	1,284
Gastos acumulados por pagar		9,926	(4,815)
Efectivo generado por las actividades de operación		2,223,723	2,113,855
Intereses pagados		(973,855)	(952,097)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación		1,249,868	1,161,758
Flujo de efectivo de las actividades de inversión			
intereses recibidos		88	152
Cambio en cuentas por cobrar accionistas	4	0	(1,500,000)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		88	(1,499,848)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Pagos de bonos por pagar	9	(1,275,00)	362,500
Cuentas por pagar entre partes relacionadas		30,000	0
Adelanto de alquiler		(134,346)	6,352
Impuesto complementario		6,825	(5,387)
Efectivo neto provisto (utilizado en) las actividades de financiamiento		(1,372,521)	363,465
Aumento (disminución) neto en el efectivo		(122,565)	25,375
Efectivo neto al inicio del año		127,049	101,674
Efectivo neto al final del año	5	4,484	127,049

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 30 septiembre de 2017 fueron autorizados para su emisión el 24 de noviembre 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

	30-sep-17	30-sep-16
Cuentas por cobrar accionistas	1,500,000	1,500,000
Saldos entre partes relacionadas:		
Pasivos:		
Cuentas por pagar		
Rey 4, S.A.	147,412	117,412

Representante Legal _____ C.P.A. _____

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

	30-sep-17	30-sep-16
Efectivo en caja	4,484	127,049
	4,484	127,049

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 30 septiembre de 2017 es de 30 días y no se cobran intereses sobre las cuentas por cobrar.

	30-sep-17	30-sep-16
Cuentas por cobrar comerciales	172,891	144,350
	172,891	144,350

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 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 30 de septiembre 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	(607,500)	(607,500)
Saldo al 30 de septiembre de 2017	(3,287,500)	(3,287,500)
Valor en libros, neto		
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
Al 1 de enero de 2017	24,320,000	24,320,000
Saldo al 30 de septiembre de 2017	23,712,500	23,712,500

9. Bonos por pagar

	Valor de la emisión	30-sep-17	30-sep-16
Serie Senior "A"	18,000,000	13,537,500	14,812,500
Serie Subordinada "B"	7,500,000	7,500,000	7,500,000
Serie Subordinada "C"	1,500,000	1,500,000	1,500,000
	27,000,000	**22,537,500**	**23,812,500**

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 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 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.

Representante Legal _____ C.P.A. _____

10. Capital pagado

	30-sep-17	30-sep-16
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 30 de septiembre 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 2016 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.

Representante Legal _____ C.P.A. _____

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, 22 de noviembre 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 2017.

Favor notar que la certificación trimestral debe ser remitida en anexo a los Estados Financieros que Condado Properties, Inc. como emisor vaya a presentar al cierre del 30 de septiembre de 2017 a la Superintendencia del Mercado de Valores.

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 30 de septiembre 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.
CERTIFICACION TRIMESTRAL
(Al cierre del 30 de septiembre 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:

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 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 US$244,593.30.
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).

Representante Legal _____

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

De la suma de US$18,000,000.00 que representa el monto total del Patrimonio Fideicomitido que garantiza la Serie Senior al cierre 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 Fideicomitidos 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	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	26/05/2022	B/. 49,738.89
Condado Properties, Inc.	Canon Panamá, S.A.	1 de febrero de 2015	7 años y 11 meses y medio.	14/01/2023	B/. 88,651.12

2. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Cuarenta Millones de Dólares (US$18,000,000.00), constituida mediante la Escritura Pública No.20,642 del 10 de octubre de 2013 sobre las siguientes fincas a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso constituido para garantizar la Serie Senior de la Emisión Pública de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Condado Properties, Inc., cuyos avalúos tienen las siguientes fechas de vencimiento.

Representante Legal _____

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

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 de septiembre 2017 el saldo insoluto de la Serie Senior era de US$13,537,500.00 x 125% 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.

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

- **Diciembre 2016**

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:

Representante Legal _____

(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.

- **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.

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 (13,537,500) es igual a 1.33.

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:

- **Diciembre 2016:** 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.
- **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.

Representante Legal _____

- **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.

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 30 de septiembre de 2017.

Ingrid R. Chang
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 _____