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**	20-24
V.	**DIVULGACIÓN**	25

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 2018.

A. Liquidez

	31-dic-18	30-sep-18	30-jun-18	31-mar-18	31-dic-17
Activos corrientes	2,133,418	2,728,958	1,541,638	1,892,463	1,739,543
Pasivos corrientes	2,378,045	1,807,736	1,551,115	1,701,085	1,854,935
Razón corriente (*activos corrientes / pasivos corrientes*)	0.90	1.51	0.99	1.11	0.94
Capital de trabajo (*activos corrientes - pasivos corrientes*)	(244,627)	921,222	(9,477)	191,378	(115,392)

Durante el cuarto trimestre del año 2018 la liquidez del emisor presentó una dismunusión en la razón corriente al 31 de diciembre de 2018, basado principalmente por:

a) El activo corriente disminuyó con relación al trimestre anterior producto de la disminución en las cuentas por cobrar comerciales.
b) El pasivo corriente aumentó con relación al trimestre debido al incremento en el adelanto de alquiler y gastos acumulados por pagar.

B. Recursos de Capital

	31-dic-18	30-sep-18	30-jun-18	31-mar-18	31-dic-17
Pasivos	23,757,957	23,543,898	23,643,527	24,021,197	24,512,547
Patrimonio	1,075,461	2,087,560	1,003,111	1,178,766	736,996
Total de recursos de capital	22,682,496	21,456,338	22,640,416	22,842,431	23,775,551
Apalancamiento (pasivos/patrimonio)	22.09	11.28	23.57	20.38	33.26

El nivel de apalancamiento (pasivo / patrimonio) mostró un incremento con relación al 30 de septiembre de 2018, a consecuencia de la disminución en los bonos por pagar y las utilidades retenidas reflejaron un aumento respecto al trimestre anterior.

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 al 31 de diciembre de 2018 que se reporta y el anterior requerido.

Estado de situación financiera	Trimeste que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	31-dic-18	30-sep-18	30-jun-18	31-mar-18	31-dic-17
Ventas o Ingresos Totales	3,279,278	3,173,274	1,619,977	799,601	3,126,574
Margen Operativo	14.34%	42.56%	16.43%	55.25%	12.92%
Gastos Generales y Administrativos	259,438	195,344	100,307	23,139	248,073
Gastos Financieros	1,739,746	1,019,866	848,556	132,192	1,664,511
Utilidades antes de IS/R	470,094	1,350,564	266,114	441,770	403,990
Impuesto sobre la renta	(117,527)	0	0	0	(100,972)
Utilidad o Pérdida Neta	470,094	1,350,564	266,114	441,770	303,018
Acciones emitidas y en circulación	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400
Utilidad o (Pérdida por Acción)	195.87	562.74	110.88	184.07	126.26
Depreciación y Amortización	810,000	607,500	405,000	202,500	810,000

Balance general	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	31-dic-18	30-sep-18	30-jun-18	31-mar-18	31-dic-17
Activo Circulante	2,133,418	2,728,958	1,541,638	1,892,463	1,739,543
Activos Totales	24,833,418	25,631,458	24,646,638	25,199,963	25,249,543
Pasivo Circulante	2,378,045	1,807,736	1,551,115	1,701,085	1,854,935
Deuda a Largo Plazo	21,379,912	21,736,162	22,092,412	22,320,112	22,657,612
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	1,109,604	2,107,600	1,023,151	1,198,806	757,036
Patrimonio Total	1,075,461	2,087,560	1,003,111	1,178,766	736,996
Razones financieras:					
Dividendo/Acción	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Deuda Total/Patrimonio	22.09	11.28	23.57	20.38	33.26
Capital de Trabajo	(244,627)	921,222	(9,477)	191,378	(115,392)
Razón Corriente	0.90	1.51	0.99	1.11	0.94
Utilidad (Pérdida) Operativa/Gastos financieros	0.27	1.32	0.31	3.34	0.24

Representante Legal _____

III. ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS DE CONDADO PROPERTIES, INC. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018.

CONDADO PROPERTIES, INC.

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(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 2018, 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 2018, 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

22 de febrero de 2019
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 2018

(Expresado en balboas)

Activos	**Nota**	**2018**	**2017**
Activos corrientes			
Efectivo en caja y banco	5	210,075	4,259
Cuentas por cobrar comerciales	6	0	176,086
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	4	320,000	0
Cuentas por cobrar accionistas	4	1,500,000	1,500,000
Seguros pagados por adelantado		2,371	2,324
Impuestos pagados por adelatntado		100,972	0
Total de activos corrientes		2,133,418	1,682,669
Activos no corrientes			
Edificios y mejoras, neto	7,8	22,700,000	23,510,000
Total de activos no corrientes		22,700,000	23,510,000
Total de activos		24,833,418	25,192,669
Pasivos			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar		1,514,541	1,542,850
Adelanto de alquiler		716,785	184,712
Gastos acumulados por pagar		146,719	70,499
Total de pasivos corrientes		2,378,045	1,798,061
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar accionistas	4	418,033	340,200
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	4	149,379	117,412
Bonos por Pagar	9	20,812,500	22,200,000
Total de pasivos no corrientes		21,379,912	22,657,612
Total de pasivos		23,757,957	24,455,673
Patrimonio de los accionistas			
Capital	10	10,000	10,000
Utilidades no distribuidas		1,109,604	757,036
Impuesto complementario		(44,143)	(30,040)
Total de patrimonio de los accionistas		1,075,461	736,996
Total de pasivos y patrimonio de los accionistas		24,833,418	25,192,669

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

Por el periodo de doce (12) meses terminados el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en balboas)

	Nota	2018	2017
Ingresos			
Alquiler		3,169,016	3,028,872
Mantenimiento		95,872	95,138
Otros ingresos		14,290	2,463
		3,279,178	3,126,473
Gastos			
Depreciación	8	(810,000)	(810,000)
Administrativos		(259,438)	(248,073)
Total de gastos		(1,069,438)	(1,058,073)
Intereses ganados		100	101
Financieros		(1,739,746)	(1,664,511)
Costos financieros, netos		(1,739,646)	(1,664,410)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		470,094	403,990
Impuesto sobre la renta		(117,527)	(100,972)
Utilidad neta		352,567	303,018

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

Al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en balboas)

	Nota	Capital	Utilidad no distribuidas	Impuesto complementario de dividendos	Total, de patrimonio
Saldo al 01 de enero de 2017		10,000	454,018	(17,923)	446,095
Utilidad neta del año		0	303,018	0	303,018
Resultado integral total del año		10,000	757,036	(17,923)	749,113
Transacciones con los propietarios, registrados directamente en patrimonio					
Contribuciones de y distribuciones a los accionistas					
Impuesto complementario		0	0	(12,117)	(12,117)
Saldo al 31 de diciembre de 2017		10,000	757,036	(30,040)	736,996
Saldo al 1 de enero de 2018		10,000	757,036	(30,040)	736,996
Utilidad neta del año		0	352,567	0	352,567
Resultado integral total del año		10,000	1,109,604	(30,040)	1,089,564
Transacciones con los propietarios, registros directamente en patrimonio					
Contribuciones de y distribuciones a las acciones					
Impuesto complementario de dividendos pagados		0	0	(14,103)	(14,103)
Saldo al 31 de diciembre de 2018		10,000	1,109,604	(44,143)	1,075,461

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 flujo de efectivo

Por el periodo de doce (12) meses terminados el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en balboas)

	Nota	2018	2017
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad del período		352,567	303,018
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	8	810,000	810,000
Costos financieros, neto		1,739,646	1,664,410
		2,902,213	2,777,428
Cambios en			
Cuentas por cobrar comerciales	6	176,086	(24,011)
Gastos pagados por anticipado y otros activos		(101,019)	864
Cuentas por pagar		(28,309)	17,934
Gastos acumulados por pagar		76,221	44,424
Efectivo generado por las actividades de operación		3,025,192	2,816,639
Intereses pagados		(1,739,746)	(1,664,511)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación		1,285,446	1,152,128
Flujo de efectivo de las actividades de inversión			
Intereses recibidos		100	101
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		100	101
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Bonos por pagar	9	(1,387,500)	(1,300,000)
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	4	(320,000)	0
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	4	31,967	(205,000)
Adelanto de alquiler		532,073	20,240)
Cuentas por pagar accionistas		77,833	340,200
Impuesto complementario		(14,103)	(12,117)
Efectivo neto provisto (utilizado en) las actividades de financiamiento		(1,079,730)	(1,156,677)
Aumento (disminución) neto en el efectivo		205,816	(4,448)
Efectivo neto al inicio del año		4,259	8,707
Efectivo neto al final del año	5	210,075	4,259

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 2018 fueron autorizados para su emisión el 19 de febrero de 2019.

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 2018 se presenta, a efectos comparativos con la información similar relativa al año 2017.

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.

Representante Legal _____ C.P.A. _____

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.

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.

Representante Legal _____ C.P.A. _____

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

	31-dic-18	31-dic-17
Cuentas por cobrar accionistas	1,500,000	1,500,000
Cuentas por pagar accionistas	418,033	340,200
Saldos entre partes relacionadas:		
Activos:		
Cuentas por cobrar		
Rey 4, S.A.	320,000	0
Pasivos:		
Cuentas por pagar		
Rey 4, S.A.	149,379	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

	31-dic-18	31-dic-17
Efectivo en caja	210,075	4,259

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 diciembre de 2018 es de 30 días y no se cobran intereses sobre las cuentas por cobrar.

	31-dic-18	31-dic-17
Cuentas por cobrar comerciales	0	176,086

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

Representante Legal _____ C.P.A. _____

Torre 200	8	800	431333
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 2017	27,000,000	27,000,000
Adiciones	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2017	27,000,000	27,000,000
Saldo al 1 de enero de 2018	27,000,000	27,000,000
Adiciones	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2018	27,000,000	27,000,000
Depreciación y amortización acumulada		
Saldo al 1 de enero de 2017	(2,680,000)	(2,680,000)
Aumentos	(810,000)	(810,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	(3,490,000)	(3,490,000)
Saldo al 1 de enero de 2018	(3,490,000)	(3,490,000)
Aumentos	(810,000)	(810,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	(4,300,000)	(4,300,000)
Valor en libros, neto		
Al 1 de enero de 2017	24,320,000	24,320,000
Saldo al 31 de diciembre de 2017	23,510,000	23,510,000
Al 1 de enero de 2018	23,510,000	23,510,000
Saldo al 31 de diciembre de 2018	22,700,000	22,700,000

9. Bonos por pagar

	Valor de la emisión	31-dic-18	31-dic-17
Serie Senior "A"	18,000,000	11,812,500	13,200,000
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	**20,812,500**	**22,200,000**

Representante Legal _____ C.P.A. _____

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.

Representante Legal _____ C.P.A. _____

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

	31-dic-18	31-dic-17
2,400 acciones comunes sin valor nominal 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 diciembre de 2018. 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%).

Representante Legal _____ C.P.A. _____

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 2018, 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

FIDEICOMISO No. 27
Condado Properties, Inc.
CERTIFICACION TRIMESTRAL
(Al cierre del 31 de diciembre de 2018)

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 se adicionen al presente Contrato de Fideicomiso en garantía de la Serie Senior A, que a la fecha de la presente certificación representan la suma de US$257,761.60 en cánones de arrendamiento mensuales.

Prival Trust S.A.
Calle 50 y 71 San Francisco . Apartado 0832 - 00396 . Panamá
Teléfono: +507 303-1900 info.pa@prival.com www.prival.com

Representante Legal _____

3. Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso por el Fideicomitente Emisor o por terceros que de tiempo en tiempo se incorporen al fideicomiso cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías.
4. Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución).

II. Concentración de los Bienes 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$257,761.60 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	Dia 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/.110,451.42
Condado Properties, Inc.	Hewlett- Packard Global Services Panama, S.A.	1 de febrero de 2015	7 años y 3 meses	26 de mayo de 2022	B/.55,249.39
Condado Properties, Inc.	Canon Panamá, S.A.	1 de febrero de 2015	7 años y 11 meses y medio.	14 de enero de 2023	B/.92,060.79

Representante Legal _____

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

No. de 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

Cabe señalar, que el Emisor ha entregado nuevos avalúos con fecha de vencimiento para el 28 de enero de 2022, los cuales fueron recibidos por el Fiduciario el pasado 12 de febrero de 2019; quien se encuentra en etapa de actualización de los valores de cada finca.

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

Cobertura de Garantías:

- Mantener Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio hasta por la suma de US$18,000,000.00 sobre Bienes Inmuebles que su valor de avalúo represente al menos 125% del saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión, de la siguiente manera: De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, al cierre diciembre 2018 el saldo insoluto de la Serie Senior era de US$11,812,500.00 x 125% equivale a US$14,765,625.00, mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyos valores de avalúo suman un total de US$32,200,000.05, lo que representa un excedente de US$17,434,375.05.

Cabe señalar, que el Emisor ha entregado nuevos avalúos con fecha de vencimiento para el 28 de enero de 2022, los cuales fueron recibidos por el Fiduciario el pasado 12 de febrero de 2019; quien se encuentra en etapa de actualización de los valores de cada finca.

10

Representante Legal _____

- Mantener cobertura de Contratos de Arrendamiento cedidos suspensivamente al Fideicomiso sobre el servicio de deuda de al menos 1.25 veces. De acuerdo con lo anterior tenemos: (cánones de arrendamiento trimestrales cedidos a la fecha de esta certificación) 773,284.81/ (capital e intereses de la Serie Senior pagados al cierre de diciembre 2018) 523,747.42 = 1.48 veces.

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

- **Marzo 2018**

El 125% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a US$16,078,125.00. 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$16,121,875.00.

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) 756,594.21/ (capital e intereses de la Serie Senior pagados al cierre de marzo 2018) 469,500.00= 1.61 veces.

- **Junio 2018**

El 125% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a US$16,078,125.00. 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$16,121,875.00.

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) 756,979.02/ (capital e intereses de la Serie Senior pagados al cierre de marzo 2018) 469,500.00= 1.61 veces.

- **Septiembre 2018**

El 125% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a US$15,210,937.50. A la fecha mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyos valores de avalúo suman un total de US$32,200,000.05, lo que representa un excedente de US$16,989,062.55

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) 773,284.80/ (capital e intereses de la Serie Senior pagados al cierre de septiembre 2018) 527,090.64 = 1.47 veces.

Representante Legal _____

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 (11,812,500.00) es igual a 1.53

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

- **Marzo 2018:** el resultado de dividir el patrimonio del Fideicomiso (18,000,000.00) entre el monto en circulación (13,200,000) es igual a 1.37.
- **Junio 2018:** el resultado de dividir el patrimonio del Fideicomiso (18,000,000.00) entre el monto en circulación (13,200,000) es igual a 1.37.
- **Septiembre 2018:** el resultado de dividir el patrimonio del Fideicomiso (18,000,000.00) entre el monto en circulación (12,168,750.00) es igual a 1.48.

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 15 de febrero de 2019.

Ingrid R. Chang
VP Legal y Fideicomisos

Leticia Oberto
Abogada 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 _____