República de Panamá
Superintendencia del Mercado de Valores

Formulario IN-T
Informe de Actualización Trimestral

Trimestre terminado el 30 de septiembre de 2019

Razón social del emisor: **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 que ha registrado:

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.

Teléfonos y Fax: Teléfono: (507) 209-3600
Fax: (507) 209-3635

Domicilio: Edificio Pacific Village, Avenida Punta Chiriquí, Punta Pacífica, Apartado 0831-01715, Panamá, República de Panamá.

Contacto: Ing. Eduardo Gateno

Correo: Email: 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 4

D. Análisis de perspectivas 5

II. Estados financieros interinos 6-22

III. Certificado del fiduciario 23-29

IV. Divulgación 30

Primera Parte

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 2019.

A. Liquidez

	30-sep-19	30-jun-19	31-mar-19	31-dic-18	30-sep-18
Activos corrientes	205,108	83,342	430,771	2,133,418	2,728,958
Pasivos corrientes	1,959,249	2,252,434	2,248,572	2,378,045	1,807,736
Razón corriente (*activos corrientes / pasivos corrientes*)	0.10	0.04	0.19	0.90	1.51
Capital de trabajo (*activos corrientes - pasivos corrientes*)	(1,754,141)	(2,169,092)	(1,817,801	(244,627)	921,222

Durante el tercer trimestre del año 2019 la liquidez del emisor presentó:

a) El activo corriente aumentó con relación al trimestre anterior a consecuencia del aumento del componente del impuesto pagado por adelantado por 39,176 y gastos relacionados con remodelaciones por un monto de 145,221. Estos incrementos en estos componentes reflejó una disminución en el efectivo de 62,630.

b) El pasivo corriente disminuyócon relación al trimestre anterior debido al pago anticipado de seis (6) meses de arrendamiento por la terminación de contrato del arrendatario.

c) Los activos corrientes aumentaron en un monto de 121,766 y los pasivos corrientes disminuyeron en un monto de (293,185), reflejando unaumento en el capital de trabajo de 414,951.

B. RecursosdeCapital

	30-sep-19	30-jun-19	31-mar-19	31-dic-18	30-sep-18
Pasivos	22,482,070	22,919,846	23,272,234	23,757,957	23,543,898
Patrimonio	1,590,538	1,233,496	1,543,537	1,075,461	2,087,560
Total de recursos de capital	20,891,532	21,686,350	21,728,697	22,682,496	21,456,338
Apalancamiento (pasivos/patrimonio)	14.13	18.58	15.08	22.09	11.28

El nivel de apalancamiento (pasivo / patrimonio) mostró una disminución con relación al 30 de juniode 2019, a consecuencia de la disminución en los adelantos de alquileres y bonos por pagar por un monto neto de (518,142). El aumento porcentual del apalancamiento con el trimestre anterior a la misma fecha se debió a que el pasivo disminuyó en (1,061,828) en mayor proporción que al aumento de las utilidades acumuladas por un monto de 497,022, para reflejar un neto en el total de pasivos y patrimonio por un monto de (1,558,850).

C. Resultados delasOperaciones

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.

Se incluye el resultado de las operaciones por el periodo de nueve (9) meses terminado al 30 de septiembre de 2019 que se reporta, comparándola con el mismo periodo terminado al 30 de septiembre de 2018:

Estado de situación financiera	Trimestre que reporta	Trimestre anterior
	30-sep-19	30-sep-18
Ventas o Ingresos Totales	2,386,860	3,173,274
Margen Operativo	21.58%	42.56%
Gastos Generales y Administrativos	236,169	195,344
Gastos Financieros	1,028,113	1,019,866
Utilidades antes de IS/R	515,078	1,350,564
Impuesto sobre la renta	-	-
Utilidad o Pérdida Neta	515,078	1,350,564
Acciones emitidas y en circulación	2,400	2,400
Utilidad o (Pérdida por Acción)	214.62	562.74
Depreciación y Amortización	607,500	607,500

Balance general	Trimestre que reporta	Trimestre anterior
	30-sep-19	30-sep-18
Activo Circulante	205,108	1,228,958
Activos Totales	24,072,608	25,631,458
Pasivo Circulante	1,959,249	1,807,736
Deuda a Largo Plazo	20,522,821	21,736,162
Acciones Preferidas	N/A	N/A
Capital Pagado	10,000	10,000
Utilidades no distribuidas	1,624,681	2,107,600
Patrimonio Total	1,590,538	2,087,560
Razones financieras:		
Dividendo/Acción	N/A	N/A
Deuda Total/Patrimonio	14.13	11.28
Capital de Trabajo	(1,754,141)	(578,778)
Razón Corriente	0.10	0.68
Utilidad (Pérdida) Operativa/Gastos financieros	0.50	1.32

D. AnálisisdePerspectivas

Al 30 de septiembre de 2019 los resultados reflejan una disminución en los ingresos de 786,414 relacionado con la terminación de un contrato de una empresa arrendataria que decide retirarse de Panamá. Dentro de los planes establecidos por la empresa está arrendar estas áreas disponibles a empresas que necesitan instalaciones modernas, y para tal propósito están haciendo los contactos necesarios para lograr este propósito.

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

Segunda Parte

Estados Financieros

Se adjunta al presente informe el Estado Financieros por el trimestre terminado al 30 de septiembre de 2019 de Condado Properties, Inc.

CONDADO PROPERTIES, INC.

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

(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	9
Estado de situación financiera	10
Estado de resultados	11
Estado de cambios en el patrimonio	12
Estado de flujos de efectivo	13
Notas a los estados financieros	14-22

Representante Legal _____

C.P.A. _____

HARIS N. DE PATIÑO

CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO
C.P.A. N° 4263

A LA JUNTA DIRECTIVA
CONDADO PROPERTIES, INC

Los estados financieros interinos de Condado Properties, Inc. al 30 de septiembre de 2019, 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 2019, fueron preparados conforme con las Norma Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

HARIS N. DE PATIÑO
CPA No. 4263

26 de noviembre de 2019

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 2019

(Expresado en balboas)

Activos	**Nota**	**2019**	**2018**
Activos corrientes			
Efectivo en caja y banco	5	5,496	4,353
Cuentas por cobrar comerciales	6	2,922	1,153,180
Impuestos pagados por adelantados		39,176	67,315
Seguros pagados por adelantados		11,266	4,110
Gastos pagados por adelantados		146,248	-
Total de activos corrientes		205,108	1,228,958
Activos no corrientes			
Edificios y mejoras, neto	7,8	22,092,500	22,902,500
Cuentas por cobrar accionistas	4	1,500,000	1,500,000
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	4	275,000	-
Total de activos no corrientes		23,867,500	24,402,500
Total de activos		24,072,608	25,631,458
Pasivos			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar		1,595,103	1,550,844
Adelanto de alquiler		358,393	192,005
Gastos acumulados por pagar		5,753	64,887
Total de pasivos corrientes		1,959,249	1,807,736
Pasivos no corrientes			
Bonos por Pagar	9	19,940,250	21,168,750
Cuentas por pagar accionistas	4	433,192	418,033
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	4	149,379	149,379
Total de pasivos no corrientes		20,522,821	21,736,162
Total de pasivos		22,482,070	23,543,898
Patrimonio de los accionistas			
Capital	10	10,000	10,000
Impuesto complementario		(44,143)	(30,040)
Utilidades no distribuidas		1,624,681	2,107,600
Total de patrimonio de los accionistas		1,590,538	2,087,560
Total de pasivos y patrimonio de los accionistas		24,072,608	25,631,458

Las notas de las páginas 14 a la 21 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 los nueve (9) meses terminados al 30 de septiembre de 2019

(Expresado en balboas)

	Nota	2019	2018
Ingresos			
Alquiler		1,974,327	3,087,295
Mantenimiento		54,078	71,904
Otros ingresos		358,393	14,018
		2,386,798	3,173,217
Gastos			
Depreciación	8	(607,500)	(607,500)
Administrativos		(236,169)	(195,344)
Total de gastos		(843,669)	(802,844)
Intereses ganados		62	57
Financieros		(1,028,113)	(1,019,866)
Costos financieros, netos		(1,028,051)	(1,019,809)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		515,078	1,350,564
Impuesto sobre la renta		-	-
Utilidad neta		515,078	1,350,564

Las notas de las páginas 14 a la 21 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 2019

(Expresado en balboas)

	Nota	Capital	Utilidad no distribuidas	Impuesto complementario de dividendos	Total, de patrimonio
Saldo al 01 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	1,109,603	(30,040)	1,089,563
Transacciones con los propietarios, registrados directamente en patrimonio					
Contribuciones de y distribuciones a los accionistas					
Impuestocomplementario		0	0	(14,103)	(14,103)
Saldo al 31 de diciembre de 2018		10,000	1,109,603	(44,143)	1,075,460
Saldo al 1 de enero de 2019		10,000	1,109,603	(44,143)	1,075,460
Utilidad neta del año		0	515,078	0	515,078
Resultado integral total del año		10,000	1,624,681	(44,143)	1,590,538
Transacciones con los propietarios, registrados directamente en patrimonio					
Contribuciones de y distribuciones a las acciones					
Impuesto complementario de dividendos pagados		0	0	0	0
Saldo al 30 de septiembre de 2019		10,000	1,624,681	(44,143)	1,590,538

Las notas de las páginas 14 a la 21 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 los nueve (9) meses terminados al 30 de septiembre de 2019

(Expresado en balboas)

	Nota	2019	2018
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad del período		515,077	1,350,564
Ajustes por:			
Impuesto sobre la renta			
Depreciación y amortización	8	607,500	607,500
Costos financieros, neto		1,028,051	1,019,809
Resultados de las operaciones antes del movimiento en el capital de trabajo		2,150,628	2,977,873
Cuentas por cobrar comerciales	6	(659,390)	(977,095)
Gastos pagados por anticipado y otros activos		125,265	(69,101)
Cuentas por pagar		44,259	7,994
Gastos acumulados por pagar		59,134	(5,836)
Efectivo generado por las actividades de operación		1,719,897	1,933,835
Intereses pagados		(1,028,113)	(1,019,866)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación		691,784	913,969
Flujo de efectivo de las actividades de inversión			
Intereses recibidos		62	57
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		62	57
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Bonos por pagar		(872,250)	(1,031,250)
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	4	-	31,967
Adelanto de alquiler		166,388	7,293
Cuentas por pagar accionistas		15,159	77,833
Flujos de efectivo provistos por las actividades de financiamiento		(690,703)	(914,157)
Aumento (disminución) neto en el efectivo		1,143	(131)
Efectivo neto al inicio del año		4,353	4,484
Efectivo neto al final del año		5,496	4,353

Las notas de las páginas 14 a la 21 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 de septiembre de 2019 fueron autorizados para su emisión el 26 de noviembre 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 2019 se presenta, a efectos comparativos con la información similar relativa al año 2018.

2. Resumen de políticas de contabilidad más importantes (continuación)

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, 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

Laspropiedadesdeinversión sonaquellasmantenidasparageneraralquileres ysemideninicialmentealcosto,incluyendoloscostosdelatransacción.Luegodelreconocimientoin icial, laspropiedadesdeinversiónsonmedidasasuvalorrazonable.Lasgananciasopérdidasquesurge ndeloscambiosenelvalorrazonabledelas propiedadesdeinversiónseincluyenenlosresultadosdelperíodoenquetalescambiosseoriginan.

Unapropiedaddeinversiónsedadebajaalmomentodesuventaocuandolapropiedad deinversiónesretiradapermanentementedesuusoynoseesperarecibirbeneficios económicosfuturosdesuventa.Cualquiergananciaopérdidaquesurjadelabajadela propiedad(calculadacomoladiferenciaentrelosingresosporventanetosyelimporteenlibrosdela ctivo)seincluyeenlosresultadosdel periodoenelcualsediodebajalapropiedad.

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.

Representante Legal _____ C.P.A. _____

2. Resumen de políticas de contabilidad más importantes (continuación)

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.

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.

Representante Legal _____ C.P.A. _____

4. Saldos y transacciones con partes relacionadas

	30-sep-19	30-sep-18
Cuentas por cobrar accionistas	1,500,000	1,500,000
Cuentas por pagar accionistas	433,192	418,033
Saldos entre partes relacionadas:		
Activos:		
Cuentas por cobrar		
Rey 4, S.A.	275,000	-
Pasivos:		
Cuentas por pagar		
Rey 4, S.A.	149,379	149,379

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-19	30-sep-18
Efectivo en caja	5,496	4,353

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.

Representante Legal _____ C.P.A. _____

6. Cuentas por cobrar comerciales

El período de crédito promedio para la venta de bienes al 30 de septiembre de 2019, es de 30 días y no se cobran intereses sobre las cuentas por cobrar.

	30-sep-19	30-sep-18
Cuentas por cobrar comerciales	2,922	1,153,180

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 2018	27,000,000	27,000,000
Adiciones	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2018	27,000,000	27,000,000
Saldo al 1 de enero de 2019	27,000,000	27,000,000
Adiciones	-	-
Saldo al 30 de septiembre de 2019	27,000,000	27,000,000
Depreciación y amortización acumulada		
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)
Saldo al 1 de enero de 2019	(4,300,000)	(4,300,000)
Aumentos	(607,500)	(607,500)
Saldo al 30 de septiembre de 2019	(4,907,500)	(4,907,500)
Valor en libros, neto		
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
Al 1 de enero de 2019	22,700,000	22,700,000
Saldo al 30 de septiembre de 2019	22,092,500	22,092,500

9. Bonos por pagar

	Valor de la emisión	30-sep-19	30-sep-18
Serie Senior "A"	18,000,000	10,940,250	12,168,750
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	**19,940,250**	**21,168,750**

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. _____

9. Bonos por pagar (continuación)

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 3.00% 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.

Representante Legal _____ C.P.A. _____

9. Bonos por pagar (continuación)

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

	30-sep-19	30-sep-18
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 30 de septiembrede 2019. La Compañía tampoco cuenta con instrumentos financieros o valores de capital que la expongan al riesgo de mercado al finalizar el período. La Compañía no mantiene activos importantes que generen ingresos por intereses, por lo tanto, sus flujos de caja operativos son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado.

Riesgo de tasa de interés

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

Representante Legal _____ C.P.A. _____

12. 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 2016y 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.

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 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).

FIDEICOMISO No. 27

Condado Properties, Inc.

CERTIFICACIÓN TRIMESTRAL

(Al cierre del 30 de septiembre de 2019)

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 que a la fecha de la presente certificación representan la suma de US$268,072.07 en cánones de arrendamiento mensuales.

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).

I. 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$268,072.07 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.

II. 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.

Representante Legal _____

Arrendador	Arrendatario	Día de Inicio	Término de Duración	Fecha de Vencimiento	Canon Mensual
Condado Properties, Inc.	Hewlett- Packard Global Services Panama, S.A.	27 de mayo de 2012	10 años	26 de mayo de 2022	B/.114,869.48
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/.57,459.37
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/.95,743.22

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 Mercado	Fecha de Avalúo	Fecha de Vencimiento	Nombre de la Avaluadora	No. de Avalúo
431319	Condado Properties, Inc.	$ 1,713,529.42	28 de enero de 2019	28 de enero de 2022	AVANCE	07-18-20052
431320	Condado Properties, Inc.	$ 1,713,529.42	28 de enero de 2019	28 de enero de 2022	AVANCE	07-18-20052

Representante Legal _____

431321	Condado Properties, Inc.	$ 1,713,529.42	28 de enero de 2019	28 de enero de 2022	AVANCE	07-18-20052
431322	Condado Properties, Inc.	$ 1,713,529.42	28 de enero de 2019	28 de enero de 2022	AVANCE	07-18-20052
431323	Condado Properties, Inc.	$ 1,713,529.42	28 de enero de 2019	28 de enero de 2022	AVANCE	07-18-20052
431324	Condado Properties, Inc.	$ 1,713,529.42	28 de enero de 2019	28 de enero de 2022	AVANCE	07-18-20052
431325	Condado Properties, Inc.	$ 1,713,529.42	28 de enero de 2019	28 de enero de 2022	AVANCE	07-18-20052
431326	Condado Properties, Inc.	$ 1,713,529.42	28 de enero de 2019	28 de enero de 2022	AVANCE	07-18-20052
431327	Condado Properties, Inc.	$ 1,713,529.42	28 de enero de 2019	28 de enero de 2022	AVANCE	07-18-20052
431328	Condado Properties, Inc.	$ 1,713,529.42	28 de enero de 2019	28 de enero de 2022	AVANCE	07-18-20052
431329	Condado Properties, Inc.	$ 1,713,529.42	28 de enero de 2019	28 de enero de 2022	AVANCE	07-18-20052

Representante Legal _____

431330	Condado Properties, Inc.	$ 1,713,529.42	28 de enero de 2019	28 de enero de 2022	AVANCE	07-18-20052
431331	Condado Properties, Inc.	$ 1,713,529.42	28 de enero de 2019	28 de enero de 2022	AVANCE	07-18-20052
431332	Condado Properties, Inc.	$ 1,713,529.42	28 de enero de 2019	28 de enero de 2022	AVANCE	07-18-20052
431333	Condado Properties, Inc.	$ 1,713,529.42	28 de enero de 2019	28 de enero de 2022	AVANCE	07-18-20052
431334	Condado Properties, Inc.	$ 1,713,529.42	28 de enero de 2019	28 de enero de 2022	AVANCE	07-18-20052
431335	Condado Properties, Inc.	$ 1,713,529.42	28 de enero de 2019	28 de enero de 2022	AVANCE	07-18-20052

III. 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 septiembre 2019 el saldo insoluto de la Serie Senior era de US$10,706,250.00 x 125% equivale a US$13,382,812.50, mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyos valores de avalúo suman un total de US$29,130,000.00 lo que representa un excedente de US$15,747,187.50

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) 804,216.20/ (capital e intereses de la Serie Senior pagados al cierre de septiembre 2019) 544,628.90 = 1.48 veces.

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

- **Diciembre 2018**

El 125% saldo insoluto de la Serie Senior equivale a US$14,765,625.00. 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$17,434,375.05.

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) 773,284.81/ (capital e intereses de la Serie Senior pagados al cierre de diciembre 2018) 523,747.42 = 1.48 veces.

- **Marzo 2019**

El 125% del saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión equivale a US$14,320,312.50. Al cierre de marzo de 2019, mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyos valores de avalúo suman un total de US$29,130,000.14, lo que representa un excedente de US$14,809,687.64.

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) 790,962.03/ (capital e intereses de la Serie Senior pagados al cierre de marzo 2019) 527,619.84= 1.50 veces.

Representante Legal _____

- **Junio 2019**

El 125% del saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión equivale a US$13,875,000.00 mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyos valores de avalúo suman un total de US$29,130,000.00 lo que representa un excedente de US$15,255,000.00.

Mantener cobertura de Contratos de Arrendamiento cedidos suspensivamente al Fideicomiso sobre el servicio de deuda de al menos 1.25 veces. De acuerdo con lo anterior tenemos: (cánones de arrendamiento trimestrales cedidos a la fecha) 804,216.20/ (capital e intereses de la Serie Senior pagados al cierre de junio 2019) 518,180.67 = 1.55 veces.

V. 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 (10,706,250.00) es igual a 1.69

VI. 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 2018:** el resultado de dividir el patrimonio del Fideicomiso (18,000,000.00) entre el monto en circulación (11,812,500.00) es igual a 1.53.
- **Marzo 2019:** el resultado de dividir el patrimonio del Fideicomiso (18,000,000.00) entre el monto en circulación (11,456,250.00) es igual a 1.57.
- **Junio 2019:** el resultado de dividir el patrimonio del Fideicomiso (18,000,000.00) entre el monto en circulación (11,100,000.00) es igual a 1.62

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 30 de septiembre de 2019.

Milagros Guerrero

VPA Contabilidad

Leticia Oberto

Abogada de Fideicomisos

Representante Legal _____

Cuarta Parte
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 _____