República de Panamá
Superintendencia del Mercado de Valores

Formulario IN-T
Informe de Actualización Trimestral

Trimestre terminado el 31 de marzo de 2021

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 _____

Índice del Contenido

I. Análisis de resultados financieros y operativos	
A. Liquidez	3
B. Recursos de capital	3
C. Resultados de las operaciones	4-5
D. Análisis de perspectivas	5
II. Estados financieros interinos	6-22
III. Certificado del fiduciario	23-28
IV. Divulgación	29

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 31 de marzo de 2021.

A. Liquidez

	31-mar-21	31-dic-20	30-sep-20	30-jun-20	31-mar-20
Activos corrientes	710,177	930,764	1,197,578	959,456	496,804
Pasivos corrientes	1,728,919	1,808,388	2,009,910	1,948,275	1,813,886
Razón corriente (*activos corrientes / pasivos corrientes*)	0.41	0.51	0.60	0.49	0.27
Capital de trabajo (*activos corrientes - pasivos corrientes*)	(1,018,742)	(877,624)	(812,332)	(988,819)	(1,317,082)

Durante el primer trimestre del año 2021 la liquidez del emisor presentó:

a) El activo corriente disminuyó con relación al trimestre anterior a consecuencia de la disminución del efectivo en banco por B/.(246,642) y por una disminución en los seguros pagados por adelantados por B/.(5,893).
b) El pasivo corriente del periodo terminado al 31 de marzo de 2021 disminuyó respecto al trimestre anterior, debido la disminución de las cuentas por pagar y los gastos acumulados por pagar por B/.(48,684) conjuntamente.
c) Los activos corrientes al 31 de marzo de 2021 disminuyeron en un monto de B/.(220,587) y los pasivos corrientes disminuyeron de igual forma en un monto de B/.(48,684), reflejando una disminución en el capital de trabajo de B/.(141,118), respecto al trimestre anterior terminado al 31 de diciembre de 2020.

B. Recursos de Capital

	31-mar-21	31-dic-20	30-sep-20	30-jun-20	31-mar-20
Pasivos	22,188,265	22,840,156	22,262,181	22,447,366	22,462,977
Patrimonio	1,174,412	945,608	1,992,897	1,772,090	1,496,327
Total de recursos de capital	21,013,853	21,894,548	20,269,284	20,675,276	20,966,650
Apalancamiento (pasivos/patrimonio)	18.89	24.15	11.17	12.67	15.01

El nivel de apalancamiento (pasivo / patrimonio) mostró una disminución con relación al 31 de diciembre de 2020, a consecuencia de la disminución en las cuentas por pagar, bonos por pagar y gastos acumulados por pagar, las utilidades retenidas reflejaron un aumento respecto al trimestre anterior.

El nivel de apalancamiento (pasivo/patrimonio) reflejó una disminución en comparación con el año anterior terminado el 31 de diciembre de 2020 de B/.880,695 a consecuencia que los pasivos totales disminuyeron en B/.(651,891) y el patrimonio total aumentó en B/.228,804, mostrando una disminución en el apalancamiento de 5.26 respecto al año terminado al 31 de diciembre de 2020.

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.

Se incluye los resultados de las operaciones por el periodo de tres (3) meses terminados al 31 de marzo de 2021 que se reporta, comparándola con los últimos cuatro (4) periodos anteriores:

Estado de resultados	**Trimestre que reporta**	**Trimestre anterior**	**Trimestre anterior**	**Trimestre anterior**	**Trimestre anterior**
	31-mar-21	**31-dic-20**	**30-sep-20**	**30-jun-20**	**31-mar-20**
Ventas o Ingresos Totales	637,863	2,636,732	1,836,903	1,240,671	651,005
Margen Operativo	35.87%	(13.46%)	36.02%	35.53%	25.35%
Gastos Generales y Administrativos	94,056	578,895	371,580	265,245	153,874
Gastos Financieros	112,503	1,602,752	196,234	129,644	129,612
Utilidades antes de IS/R	228,804	(354,915)	661,589	440,782	165,019
Impuesto sobre la renta	-	(30,783)	-	-	-
Utilidad o (Pérdida) neta	228,804	(385,698)	661,589	440,782	165,019
Acciones emitidas y en circulación	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400
Utilidad o (Pérdida por Acción)	95.34	(160.71)	275.66	183.66	68.76
Depreciación y Amortización	202,500	810,000	607,500	405,000	202,500

Balance general	**Trimestre que reporta**	**Trimestre anterior**	**Trimestre anterior**	**Trimestre anterior**	**Trimestre anterior**
	31-mar-21	**31-dic-20**	**30-sep-20**	**30-jun-20**	**31-mar-20**
Activo Circulante	710,177	930,764	1,197,578	959,456	496,804
Activos Totales	23,362,677	23,785,764	24,255,078	24,219,456	23,959,304
Pasivo Circulante	1,728,919	1,808,388	2,009,910	1,948,275	1,813,886
Deuda a Largo Plazo	20,459,346	21,031,768	20,252,271	20,499,091	20,649,091
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	1,219,214	990,410	2,037,697	1,816,890	1,541,127
Patrimonio Total	1,174,412	945,608	1,992,897	1,772,090	1,496,327

Razones financieras:	Trimestre que reporta	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	31-mar-21	31-dic-20	30-sep-20	30-jun-20	31-mar-20
Dividendo/Acción	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Deuda Total/Patrimonio	18.89	24.15	11.17	12.67	15.01
Capital de Trabajo	(1,018,742)	(877,624)	(812,332)	(988,819)	(1,317,082)
Razón Corriente	0.41	0.51	0.60	0.49	0.27
Utilidad (Pérdida) Operativa/Gastos financieros	2.03	(0.22)	3.37	3.40	1.27

D. Análisis de Perspectivas

Dentro de los planes establecidos por la empresa está arrendar las áreas disponibles a empresas que necesitan instalaciones modernas, y para tal propósito están haciendo los contactos necesarios para lograr este propósito, no obstante a lo anterior, a raíz de la pandemia el sector de bienes y raíces, ha disminuido considerablemente ya que existen muchas ofertas y pocas demandas a raíz que la actividad económica ha mermado de manera importante, existe una disminución en el PIB lo que repercute en el resultado negativo en la economía del país.

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

Segunda Parte

Estados Financieros

Se adjunta al presente informe los Estados Financieros por el trimestre terminado al 31 de marzo de 2021 de Condado Properties, Inc.

Representante Legal _____

CONDADO PROPERTIES, INC.

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de marzo de 2021

(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 31 de marzo de 2021, incluye el estado de situación financiera, estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio de los accionistas, estado de flujos de efectivo y notas que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

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

En mi revisión, los estados financieros interinos antes mencionados al 31 de marzo de 2021 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

11 de mayo de 2021
Panamá, República de Panamá

Representante Legal _____ C.P.A. _____

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

Estado de situación financiera

Al 31 de marzo de 2021

(Expresado en balboas)

Activos	**Nota**	**2021**	**2020**
Activos corrientes			
Efectivo en caja y banco	5	214,151	460,793
Cuentas por cobrar comerciales	6	157,470	129,389
Impuestos pagados por adelantados		88,812	88,812
Seguros pagados por adelantados		7,550	13,443
Gastos pagados por adelantados		242,194	238,327
Total de activos corrientes		710,177	930,764
Activos no corrientes			
Edificios y mejoras, neto	8	20,877,500	21,080,000
Cuentas por cobrar accionistas	4	1,500,000	1,500,000
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	4	275,000	275,0000
Total de activos no corrientes		22,652,500	22,855,000
Total de activos		23,362,677	23,785,764
Pasivos			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar		1,684,067	1,708,823
Gastos acumulados por pagar		44,852	99,565
Total de pasivos corrientes		1,728,919	1,808,388
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar	9	17,688,281	18,195,703
Intereses de bonos por pagar		1,286,919	1,286,919
Cuentas por pagar accionistas	4	985,192	985,192
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	4	498,954	563,954
Total de pasivos no corrientes		20,459,346	21,031,768
Total de pasivos		22,188,265	22,840,156
Patrimonio de los accionistas			
Capital	10	10,000	10,000
Impuesto complementario		(54,802)	(54,802)
Utilidades no distribuidas		1,219,214	990,410
Total de patrimonio de los accionistas		1,174,412	945,608
Total de pasivos y patrimonio de los accionistas		23,362,677	23,785,764

Las notas de las páginas 14 a la 22 son parte integral de los estados financieros.

Representante Legal _____ C.P.A. _____

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

Estado de resultados

Por el trimestre terminado el 31 de marzo de 2021

(Expresado en balboas)

		Por el trimestre terminado el 31 de marzo de 2021			
		2021		2020	
	Nota	Corriente	Acumulado	Corriente	Acumulado
Ingresos					
Alquiler		600,417	600,417	607,506	607,506
Mantenimiento		37,411	37,411	43,203	43,203
Otros ingresos		-	-	270	270
Total de ingresos		637,828	637,828	650,979	650,979
Gastos					
Depreciación		(202,500)	(202,500)	(202,500)	(202,500)
Administrativos		(94,056)	(94,056)	(153,874)	(153,874)
Total de gastos		(296,556)	(296,556)	(356,374)	(356,374)
Otros ingresos (gastos)					
Intereses ganados		35	35	26	26
Financieros		(112,503)	(112,503)	(129,612)	(129,612)
Total de otros gastos		(112,468)	(112,468)	(129,586)	(129,586)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		228,804	228,804	165,019	165,019
Impuesto sobre la renta	12	-	-	-	-
Utilidad neta		228,804	228,804	165,019	165,019

Representante Legal _____

C.P.A. _____

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

Estado de cambios en el patrimonio

Por el trimestre terminado el 31 de marzo de 2021

(Expresado en balboas)

	Nota	Capital	Utilidad no distribuidas	Impuesto complementario de dividendos	Total, de patrimonio
Saldo al 01 de enero de 2020		10,000	1,376,108	(54,800)	1,331,308
Utilidad (pérdida) neta del año		-	(354,698)	-	(354,915)
Resultado integral total del año		10,000	990,410	(54,800)	945,610
Transacciones con los propietarios, registrados directamente en patrimonio					
Contribuciones de y distribuciones a los accionistas					
Impuesto complementario		-	-	(2)	(2)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	10	10,000	990,410	(54,802)	945,608
Saldo al 1 de enero de 2021		10,000	990,410	(54,802)	945,608
Utilidad neta del año			228,804	-	228,804
Resultado integral total del año		10,000	1,219,214	(54,802)	1,174,412
Transacciones con los propietarios, registrados directamente en patrimonio					
Contribuciones de y distribuciones a las acciones					
Impuesto complementario de dividendos pagados		-	-	-	-
Saldo al 31 de marzo de 2021	10	10,000	1,219,214	(54,802)	1,174,412

Las notas de las páginas 14 a la 22 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 trimestre terminado el 31 de marzo de 2021

(Expresado en balboas)

	Nota	2021	2020
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad del período		228,804	(385,698)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	8	202,500	810,000
Costos financieros, neto		112,468	1,602,639
Resultados de las operaciones antes del movimiento en el capital de trabajo		543,772	2,026,941
Cuentas por cobrar comerciales	6	46,515	(129,337)
Gastos pagados por anticipado y otros activos		38,380	(45,747)
Cuentas por pagar		82,021	71,311
Gastos acumulados por pagar		(54,615)	(10,018)
Efectivo generado por las actividades de operación		656,073	1,913,150
Intereses pagados		(112,503)	(1,602,752)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación		543,570	310,398
Flujo de efectivo de las actividades de inversión			
Intereses recibidos		35	113
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		35	113
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Bonos por pagar	9	1,230,469	(1,116,797)
Intereses de bonos por pagar		(1,286,919)	1,286,919
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	4	-	-
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	4	(246,195)	(461,676)
Adelanto de alquiler		(112,373)	(112,373)
Cuentas por pagar accionistas	4	-	552,000
Impuesto complementario		(2)	(2)
Flujos de efectivo provistos por las actividades de financiamiento		(415,020)	148,071
Aumento (disminución) neto en el efectivo		128,585	458,582
Efectivo neto al inicio del año		85,566	2,211
Efectivo neto al final del año	5	214,151	460,793

Las notas de las páginas 14 a la 22 son parte integral de los estados financieros.

Representante Legal _____ C.P.A. _____

1. Información general

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

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

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

Los estados financieros por el período terminado al 31 de marzo de 2021 fueron autorizados para su emisión el 11 de mayo de 2021.

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 2020.

Representante Legal _____ C.P.A. _____

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

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.

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

	31-mar-21	31-dic-20
Cuentas por cobrar accionistas	1,500,000	1,500,000
Cuentas por pagar accionistas	985,192	985,192
Saldos entre partes relacionadas:		
Activos:		
Cuentas por cobrar		
Rey 4, S.A.	275,000	275,000
Pasivos:		
Cuentas por pagar		
Rey 4, S.A.	498,954	563,954

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-mar-21	31-dic-20
Efectivo en caja	214,151	460,793

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 31 de marzo de 2021, es de 30 días y no se cobran intereses sobre las cuentas por cobrar.

	31-mar-21	31-dic-20
Cuentas por cobrar comerciales	157,470	129,389

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 2020	27,000,000	27,000,000
Adiciones	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2020	27,000,000	27,000,000
Saldo al 1 de enero de 2021	27,000,000	27,000,000
Adiciones	-	-
Saldo al 31 de marzo de 2021	27,000,000	27,000,000
Depreciación y amortización acumulada		
Saldo al 1 de enero de 2020	(5,110,000)	(5,110,000)
Aumentos	(810,000)	(810,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	(5,920,000)	(5,920,000)
Saldo al 1 de enero de 2021	(5,920,000)	(5,920,000)
Aumentos	(202,500)	(202,500)
Saldo al 31 de marzo de 2021	(6,122,500)	(6,122,500)
Valor en libros, neto		
Al 1 de enero de 2020	21,890,000	21,890,000
Saldo al 31 de diciembre de 2020	21,080,000	21,080,000
Al 1 de enero de 2021	21,080,000	21,080,000
Saldo al 31 de marzo de 2021	20,877,500	20,877,500

9. Bonos por pagar

	Valor de la emisión	31-mar-21	31-dic-20
Serie Senior "A"	18,000,000	8,688,281	9,195,703
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	**17,688,281**	**18,195,703**

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 12.00% 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 12.00% 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

	31-mar-21	31-dic-20
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 estos.

Riesgo de liquidez

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

Riesgo de mercado

La Compañía no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado al 31 de marzo de 2021. 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 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 con 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 2020, 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. _____

FIDEICOMISO No. 27
Condado Properties, Inc.
INFORME DE GESTIÓN FIDUCIARIA
(Al cierre del 31 de marzo de 2021)

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.

I. SITUACIÓN ADMINISTRATIVA

A la fecha de este informe, 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 del presente informe representan la suma de US$285,168.18 en cánones de arrendamiento mensuales.
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.

Representante Legal _____

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).

A. Concentración de los Bienes Fideicomitidos al cierre del presente informe:

De la suma de US$18,000,000.00 que representa el monto total del Patrimonio Fideicomitido que garantiza la Serie Senior al cierre del presente informe, les confirmamos las siguientes concentraciones en los mismos:

- La suma de US$18,000,000.00 en Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio.
- La suma de US$285,168.18 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.

B. Vencimiento de los Bienes Fideicomitidos a la fecha de cierre del presente informe:

- **Sin Fecha de Vencimiento**

  No Aplica.

- **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	Término de Duración	Fecha de Vencimiento	Cánon Mensual
Condado Properties, Inc.	Hewlett- Packard Global Services Panama, S.A.	27 de mayo de 2012	10 años	26 de mayo de 2022	B/.119,464.25
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/.62,148.05
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/.103,555.87

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 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
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
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

Representante Legal _____

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

C. Condiciones de cobertura de garantías establecidas en el Prospecto Informativo a la fecha del presente informe:

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 marzo de 2021 el saldo insoluto de la Serie Senior es de US$8,688,281.24 x 125% equivale a US$10,860,351.55, 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$18,269,648.45

- 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 al cierre de este informe lo siguiente:
  Cánones de arrendamiento trimestrales cedidos por la suma de US$851,521.62 / Capital e intereses de la Serie Senior al cierre de marzo de 2021 por la suma de US$523,207.03, lo que representa un servicio de deuda de 1.63 veces.

NOTA: Al cierre de marzo de 2021, El Agente de Pago ha notificado al Fiduciario que el Fideicomitente Emisor realizó pagos adicionales de capital e intereses por la suma de $96,455.79, en virtud de lo aprobado mediante resolución SMV No. 283-20 de 29 de junio de 2020.

D. Cobertura histórica de los últimos tres trimestres a la fecha del presente informe según el Prospecto Informativo:

- **Junio 2020**

El 125% del saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión equivale a US$12,398,437.50, se mantiene hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyos valores de avalúo suman un total de US$29,130,000.00 lo que representa un excedente de US$16,731,562.50
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 por la suma de US$831,790.07 / Capital e intereses de la Serie

Representante Legal _____

Senior al cierre de junio de 2020 por la suma de US$505,325.42, lo que representa un servicio de deuda de 1.65 veces.

- **Septiembre 2020**

El 125% del saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión equivale a USUS12,128,906.25, se mantiene hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyos valores de avalúo suman un total de US$29,130,000.00 lo que representa un excedente de US$17,001,093.75

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 por la suma de US$836,384.85 / Capital e intereses de la Serie Senior al cierre de septiembre de 2020 por la suma de US$ US$532,641.67, lo que representa un servicio de deuda de 1.57 veces.

- **Diciembre 2020**

El 125% del saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión, equivale a US$11,494,628.90, se mantiene hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyos valores de avalúo suman un total de US$29,130,000.00 lo que representa un excedente de US$17,635,371.10

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 por la suma de US$836,384.85/ Capital e intereses de la Serie Senior al cierre de diciembre de 2020 por la suma de US$530,437.50, lo que representa un servicio de deuda de 1.58 veces.

E. Condiciones de cobertura de garantías que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación a la fecha del presente informe:

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (18,000,000.00) entre el monto en circulación (8,688,281.24) es igual a 2.07

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

- **Junio 2020**: el resultado de dividir el patrimonio del Fideicomiso (18,000,000.00) entre el monto en circulación (9,918,750.00) es igual a 1.81
- **Septiembre 2020**: el resultado de dividir el patrimonio del Fideicomiso (18,000,000.00) entre el monto en circulación (9,703,125.00) es igual a 1.57
- **Diciembre 2020:** el resultado de dividir el patrimonio del Fideicomiso (18,000,000.00) entre el monto en circulación (9,195,703.12) es igual a 1.96

Representante Legal _____

II. SITUACIÓN ECONÓMICA

A la fecha del presente informe el Fideicomiso mantiene por pagar la factura No. 772 emitida a nombre de Condado Properties, Inc. por un monto de $1,070.00 en concepto de confección de estados financieros al cierre de diciembre de 2020.

III. SITUACIÓN JURÍDICA

A la fecha del presente informe el Fideicomiso o el Fiduciario no ha sido notificado de reclamaciones jurídicas por parte de los Beneficiarios o Terceros contra el Patrimonio Fideicomitido.

IV. SITUACIÓN CONTABLE

Adjuntamos para su referencia el Balance del Fideicomiso con la información de su Situación Contable.

En fe de lo cual se firma el presente informe, hoy 31 de marzo de 2021.

Ingrid Chang
VP Legal y Fideicomisos

Lorena Candanedo
Abogada Legal y 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 _____