República de Panamá
Superintendencia del Mercado de Valores

Formulario IN-T
Informe de Actualización Trimestral

Trimestre terminado el 31 de marzo de 2023

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 / Joseph Bettsack

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

D. Análisis de perspectivas 5

II. Estados financieros interinos 6-22

III. Certificado del fiduciario 23-28

IV. Divulgación 29

Representante Legal _____

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 2023.

A. Liquidez

	31-mar-23	31-dic-22	30-sep-22	30-jun-22	31-mar-22
Activos corrientes	578,969	923,644	635,347	619,348	619,171
Pasivos corrientes	4,798,077	4,980,479	4,454,674	4,437,906	3,891,143
Razón corriente (*activos corrientes / pasivos corrientes*)	0.12	0.19	0.14	0.14	0.16
Capital de trabajo (*activos corrientes - pasivos corrientes*)	(4,219,108)	(4,056,835)	(3,819,327)	(3,818,558)	(3,271,972)

Durante el primer trimestre del año 2023 la liquidez del emisor presentó:

a) El activo corriente disminuyó respecto al trimestre anterior a consecuencia de la disminución en el efectivo en banco y recuperación de las cuentas por cobrar comerciales y disminución en los gastos pagados por anticipados.

b) El pasivo corriente del primer trimestre de 2023, mostró una disminución respecto al trimestre anterior a consecuencia de los pagos realizados de cuentas por pagar e intereses por pagar y cuentas por pagar.

c) Los activos corrientes al 31 de marzo de 2023, disminuyó por un monto de B/.(344,675) y los pasivos corrientes disminuyeron en B/.(182,402), reflejando una disminución en el capital de trabajo de B/.(162,273), respecto al trimestre anterior terminado al 31 de diciembre de 2022.

B. Recursos de Capital

	31-mar-23	31-dic-22	30-sep-22	30-jun-22	31-mar-22
Pasivos	20,580,296	21,192,813	20,721,101	20,961,540	20,856,133
Patrimonio	988,361	923,019	1,279,538	1,079,701	1,332,748
Total de recursos de capital	19,591,935	20,269,794	19,441,563	19,881,839	19,523,385
Apalancamiento (pasivos/patrimonio)	20.82	22.96	16.19	19.41	15.65

El nivel de apalancamiento (pasivo/patrimonio) mostró una disminución en los recursos de capital respecto al año anterior terminado al 31 de diciembre de 2022, a consecuencia de la disminución en los pasivos en B/.(612,517) y aumento en el patrimonio en B/.65,342, el nivel de apalancamiento disminuyó en (2.14) respecto al año anterior terminado al 31 de diciembre de 2022.

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 del primer trimestre del 2023, comparados con los últimos cuatro (4) trimestres del año 2022:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	TRIMESTRE QUE REPORTA 31-mar-23	TRIMESTRE ANTERIOR 31-dic-22	TRIMESTRE ANTERIOR 30-sep-22	TRIMESTRE ANTERIOR 30-jun-22	TRIMESTRE ANTERIOR 31-mar-22
Ventas o Ingresos Totales	462,231	606,445	590,174	714,097	802,856
Margen Operativo	82.55%	7.82%	79.19%	78.41%	81.20%
Gastos Generales y Administrativos	80,648	559,007	122,827	154,206	150,925
Utilidad o Pérdida Neta	(31,395)	(20,593)	(20,593)	(20,593)	(20,593)
Acciones emitidas y en circulación	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400
Utilidad o (Pérdida por Acción)	(13.08)	(8.58)	(8.58)	(8.58)	(8.58)
Depreciación y Amortización	202,500	202,500	202,500	202,500	202,500
Utilidad Operativa	381,583	47,438	467,347	559,891	651,931
Gastos Financieros	113,741	1,376,321	65,010	610,437	71,097
Utilidad o Pérdida del Periodo	65,342	(1,531,383)	199,837	(253,046)	378,334

BALANCE GENERAL	TRIMESTRE QUE REPORTA 31-mar-23	TRIMESTRE ANTERIOR 31-dic-22	TRIMESTRE ANTERIOR 30-sep-22	TRIMESTRE ANTERIOR 30-jun-22	TRIMESTRE ANTERIOR 31-mar-22
Activo Circulante	578,969	923,644	635,347	619,348	619,171
Activos Totales	21,568,657	22,115,832	22,000,639	22,041,241	22,188,881
Pasivo Circulante	4,798,077	4,980,479	4,454,674	4,437,906	3,891,143
Deuda a Largo Plazo	15,782,219	16,212,334	16,266,427	16,523,634	16,964,990
Acciones Preferidas	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Capital Pagado	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades (Pérdida) Retenidas	1,034,547	969,205	1,325,724	1,125,887	1,378,934
Patrimonio Total	988,361	923,019	1,279,538	1,079,701	1,332,748
RAZONES FINANCIERAS:					
Dividendo/Acción	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Deuda Total/Patrimonio	15.97	17.56	12.71	15.30	12.73
Capital de Trabajo	(4,219,108)	(4,056,835)	(3,819,327)	(3,818,558)	(3,271,972)
Razón Corriente	0.12	0.19	0.14	0.14	0.16
Utilidad (Pérdida) Operativa/Gastos financieros	1.57	(0.11)	4.07	0.59	6.32

BALANCE GENERAL	TRIMESTRE QUE REPORTA 31-mar-23	TRIMESTRE ANTERIOR 31-dic-22	TRIMESTRE ANTERIOR 30-sep-22	TRIMESTRE ANTERIOR 30-jun-22	TRIMESTRE ANTERIOR 31-mar-22
Capital pagado	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades retenidas	1,034,547	969,205	1,325,724	1,125,887	1,378,934
Impuesto complementario	(56,186)	(56,186)	(56,186)	(56,186)	(56,186)
	988,361	923,019	1,279,538	1,079,701	1,332,748

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 2023.

CONDADO PROPERTIES, INC.

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de marzo de 2023

(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 2023, 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 2023, 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

27 de mayo de 2023
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 2023

(Expresado en balboas)

Activos	**Notas**	**31-mar-23**	**31-dic-22**
Activos corrientes			
Efectivo en caja y banco	5	B/. 10,906	B/. 340,005
Cuentas por cobrar comerciales	6	199,027	202,460
Impuesto pagado por adelantado		112,706	112,706
Seguros pagados por adelantado		8,869	14,762
Gastos pagados por adelantados		247,461	253,711
Total de activos corrientes		578,969	923,644
Activos no corrientes			
Edificios y mejoras, neto	8	19,489,688	19,692,188
Cuentas por cobrar accionistas	4	1,500,000	1,500,000
Total de activos no corrientes		20,989,688	21,192,188
Total de activos		B/. 21,568,657	B/. 22,115,832
Pasivos			
Pasivos corrientes:			
Intereses de bonos por pagar		3,288,000	3,391,760
Cuentas por pagar		1,504,087	1,581,075
Gastos acumulados por pagar		5,990	7,644
Total de pasivos corrientes		4,798,077	4,980,479
Pasivos no corrientes			
Bonos por Pagar	9	14,627,944	15,096,244
Cuentas por pagar accionistas	4	908,192	908,192
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	4	246,083	207,898
Total de pasivos no corrientes		15,782,219	16,212,334
Total de pasivos		20,580,296	21,192,813
Patrimonio de los accionistas			
Capital pagado	10	10,000	10,000
Impuesto complementario		(56,186)	(56,186)
Utlidades acumulada		1,034,547	969,205
Total de patrimonio de los accionistas		988,361	923,019
Total de pasivos y patrimonio de los accionistas		B/. 21,568,657	B/. 22,115,832

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

Representante Legal _____ C.P.A. _____

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

Estado de resultados

Por el trimestre terminado al 31 de marzo de 2023

(Expresado en balboas)

		Por el trimestre terminado al 31 de marzo de 2023			
		2023		2022	
	Notas	Corriente	Acumulado	Corriente	Acumulado
Ingresos					
Alquiler		B/. 417,825	B/. 417,825	B/. 738,858	B/. 738,858
Mantenimiento		40,699	40,699	63,495	63,495
Otros ingresos		3,700	3,700	491	491
Total de ingresos		462,224	462,224	802,844	802,844
Gastos					
Depreciación	8	(202,500)	(202,500)	(202,500)	(202,500)
Administrativos		(80,648)	(80,648)	(150,925)	(150,925)
Total de gastos		(283,148)	(283,148)	(353,425)	(353,425)
Intereses ganados		7	7	12	12
Financieros		(113,741)	(113,741)	(71,097)	(71,097)
Costos financieros, netos		(113,734)	(113,734)	(71,085)	(71,085)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		65,342	65,342	378,334	378,334
Impuesto sobre la renta	12	-	-	-	-
Utilidad neta		B/. 65,342	B/. 65,342	B/. 378,334	B/. 378,334

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

Representante Legal _____ C.P.A. _____

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

Estado de cambios en el patrimonio

Por el trimestre terminado al 31 de marzo de 2023

(Expresado en balboas)

	Nota	Capital	Impuesto complementario de dividendos	Utilidad no distribuidas	Total de patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2022		10,000	(56,186)	1,000,600	954,414
Utilidad neta		-	-	(31,395)	(31,395)
Impuesto complementario de dividendos pagados		-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	10	B/. 10,000	B/. (56,186)	B/. 969,205	B/. 923,019
Saldo al 1 de enero de 2023		10,000	(56,186)	969,205	923,019
Utilidad neta		-	-	65,342	65,342
Impuesto complementario de dividendos pagados		-	-	-	-
Saldo al 31 de marzo de 2023	10	B/. 10,000	B/. (56,186)	B/. 1,034,547	B/. 988,361

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

Representante Legal _____ C.P.A. _____

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

Estado de flujo de efectivo

Por el trimestre terminado al 31 de marzo de 2023

(Expresado en balboas)

	Notas	2023	2022
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad o pérdida del período		B/. 65,342	B/. (31,395)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	8	202,500	810,000
Costos financieros, neto		113,734	1,376,289
		381,576	2,154,894
Cambios en			
Cuentas por cobrar comerciales	6	3,433	149,011
Impuesto pagado por adelantado		-	(3,030)
Seguro pagados por adelantado		-	215
Gastos pagados por anticipado y otros activos		12,143	2,829
Cuentas por pagar		(76,988)	(65,334)
Gastos acumulados por pagar		(1,654)	(9,010)
Efectivo generado por las actividades de operación		318,510	2,229,575
Intereses pagados		(113,741)	(1,376,321)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación		204,769	853,254
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Adquisición de edificios, mobiliarios y mejoras		-	(232,188)
Intereses recibidos		7	32
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		7	(232,156)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Bonos por pagar	9	(468,300)	(1,007,272)
Intereses de bonos por pagar		(103,760)	1,111,260
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	4	38,185	(321,056)
Cuentas por pagar accionistas	4	-	(67,000)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento		(533,875)	(284,068)
Aumento (disminución) neto en el efectivo		(329,099)	337,030
Efectivo neto al inicio del año		340,005	2,975
Efectivo neto al final del año	5	B/. 10,906	B/. 340,005

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos 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 2023 fueron autorizados para su emisión el 27 de mayo de 2023.

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 2022 se presenta, a efectos comparativos con la información similar relativa al año 2023.

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

Al 31 de marzo, los saldos y transacciones con partes relacionadas están constituidos de la siguiente manera:

	31-mar-23	31-dic-22
En activos:		
Cuentas por cobrar		
Accionistas	B/. 1,500,000	B/. 1,500,000
En pasivos:		
Cuentas por pagar		
Accionistas	B/. 908,192	B/. 908,192
Partes relacionadas		
Rey 34, S.A.	246,083	207,898
	B/. 246,083	B/. 207,898

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

Al 31 de marzo, el efectivo está constituidos de la siguiente manera:

	31-mar-23	31-dic-22
Efectivo		
Caja menuda	B/. 150	B/. 150
Bancos:		
Banesco	10,495	1,834
Prival Bank	261	338,021
Subtotal	10,756	339,855
Total	B/. 10,906	B/. 340,005

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

Al 31 de marzo, las cuentas por cobrar comerciales, se presentan a continuación:

	31-mar-23	31-dic-22
Cuentas por cobrar comerciales	B/. 199,027	B/. 202,460

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

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

Al 31 de marzo, edificios y mejoras, neto se detallan a continuación:

	Edificio	Mejoras	Mobiliario de oficina	Total
Costo				
Saldo al 1 de enero de 2022	B/. 27,000,000	B/. -		B/. 27,000,000
Adiciones	-	231,275	913	232,188
Saldo al 31 de diciembre de 2022	27,000,000	231,275	913	27,232,188
Saldo al 1 de enero de 2023	27,000,000	231,275	913	27,232,188
Adiciones	-	-	-	-
Saldo al 31 de marzo de 2023	27,000,000	231,275	913	27,232,188
Depreciación y amortización acumulada				
Saldo al 1 de enero de 2022	(6,730,000)	-	-	(6,730,000)
Aumentos	(810,000)	-	-	(810,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	(7,540,000)	-	-	(7,540,000)
Saldo al 1 de enero de 2023	(7,540,000)	-	-	(7,540,000)
Aumentos	(202,500)	-	-	(202,500)
Saldo al 31 de marzo de 2023	(7,742,500)	-	-	(7,742,500)
Valor en libros, neto				
Al 1 de enero de 2022	B/. 20,270,000	B/. -	B/. -	B/. 20,270,000
Al 31 de diciembre de 2022	B/. 19,460,000	B/. 231,275	B/. 913	B/. 19,692,188
Al 1 de enero de 2023	B/. 19,460,000	B/. 231,275	B/. 913	B/. 19,692,188
Al 31 de marzo de 2023	B/. 19,257,500	B/. 231,275	B/. 913	B/. 19,489,688

9. Bonos por pagar

Al 31 de marzo, los bonos por pagar, se presentan a continuación:

	Valor de la emisión	31-mar-23	31-dic-22
Serie Senior "A"	B/. 18,000,000	B/. 5,627,944	B/. 6,096,244
Serie Subordinada "B"	7,500,000	7,500,000	7,500,000
Serie Subordinada "C"	1,500,000	1.500,000	1.500,000
	B/. 27,000,000	B/. 14,627,944	B/. 15,096,244

Representante Legal _____ C.P.A. _____

9. Bonos por pagar (Continuación)

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.

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.

Representante Legal _____ C.P.A. _____

9. Bonos por pagar (Continuación)

Son obligaciones de No Hacer del Emisor, las siguientes:

a. Fusionarse, consolidarse o materialmente alterar su existencia sin la previa autorización del Agente de Pago, Registro y Transferencia.

b. Realizar transacciones de venta y arrendamiento financiero de activos fijos, excepto aquellas que se den en el curso normal de los negocios del Emisor.

c. Modificar, sin la debida autorización de la Mayoría de los Tenedores Registrados, la composición accionaria del Emisor de forma que resulte en un cambio accionario en más de un cincuenta por ciento (50%).

d. Modificar la naturaleza o el giro usual de sus negocios.

e. Suscribir deudas financieras adicionales a las permitidas por la presente Emisión sin el consentimiento previo la Mayoría de los Tenedores Registrados.

f. Realizar cambios materiales en las políticas y procedimientos de contabilidad.

10. Capital pagado

Al 31 de marzo, el capital pagado está compuesto por:

	31-mar-23	31-dic-22
2,400 acciones comunes sin valor nominal emitidas y en circulación.	B/. 10,000	B/. 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.

Representante Legal _____ C.P.A. _____

11. Administración del riesgo de instrumentos financieros (Continuación)

Riesgo de mercado
La Compañía no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado al 31 de marzo de 2023. La Compañía tampoco cuenta con instrumentos financieros o valores de capital que la expongan al riesgo de mercado al finalizar el período. La Compañía no mantiene activos importantes que generen ingresos por intereses, por lo tanto, sus flujos de caja operativos son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado.

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

12. Impuesto sobre la renta

Impuesto sobre la renta corriente
A partir del 15 de marzo de 2010, la fecha de entrada en vigencia de la Ley No. 8, el artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas deberán pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del 25% para el periodo fiscal 2016 y subsecuentes.

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

Mediante la Gaceta Oficial No. 27108 se publicó la Ley 52 del 28 de agosto de 2012 que reforma el Código Fiscal y dicta otras disposiciones. De acuerdo 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 (3) años inclusive el año terminado al 31 de diciembre 2022, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes.

Mediante Resolución No.201-6460 del 19 de julio de 2021, la Dirección General de Ingresos aceptó la solicitud de No Aplicación del Cálculo Alterno del impuesto sobre la renta (CAIR) para el periodo 2021, concedió al contribuyente autorizar que determine su impuesto sobre la renta utilizando el método tradicional para los periodos fiscales 2020 y el periodo siguiente 2021.

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).

Tercera Parte
Certificado del Fiduciario

prival trust

FIDEICOMISO No. 27
Condado Properties, Inc.
CERTIFICACION TRIMESTRAL
(Al cierre del 31 de marzo de 2023)

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 $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 $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 $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 ($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 $369,218.31 en cánones de arrendamiento trimestrales.
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).

1

23

Representante Legal _____

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

De la suma de $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:

- La suma de $18,000,000.00 en Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio.
- La suma de $369,218.31 en cánones de arrendamiento trimestrales 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.

Arrendador	Arrendatario	Día de Inicio	Término de Duración	Fecha de Vencimiento	Cánon Mensual
Condado Properties, Inc.	Canon Panamá. S.A.	15 de enero de 2023	3 años	15 de enero de 2026	B/.50,210.00
	Hexagon BPO Solutions, S.A.	1 de agosto de 2020	3 años	31 de julio de 2023	$18,510.77
	Dash BPO Panama Corp.	1 de septiembre de 2019	4 años	31 de agosto de 2023	$21,958.20
	Ministerio de Gobierno	1 de junio de 2021	2 años y 7 meses	31 de diciembre de 2023	$32,393.80
Cánon total trimestral al cierre de marzo de 2023					**$369,218.31**

2

Representante Legal _____

2. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Dieciocho Millones de Dólares ($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 Avaluo
431319	Condado Properties, Inc.	$ 1,588,235.29	12 de abril de 2022	12 de abril de 2025	AVANCE	03-22-28363
431320		$ 1,588,235.29				
431321		$ 1,588,235.29				
431322		$ 1,588,235.29				
431323		$ 1,588,235.29				
431324		$ 1,588,235.29				
431325		$ 1,588,235.29				
431326		$ 1,588,235.29				
431327		$ 1,588,235.29				
431328		$ 1,588,235.29				
431329		$ 1,588,235.29				
431330		$ 1,588,235.29				
431331		$ 1,588,235.29				
431332		$ 1,588,235.29				
431333		$ 1,588,235.29				
431334		$ 1,588,235.29				
431335		$ 1,588,235.29				
		$ 27,000,000.00				

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 $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 2023 el saldo insoluto de la Serie Senior es de $5,627,643.72 x 125% equivale a $ 7,034,554.65 mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyos valores de avalúo suman un total de $27,000,000.00 lo que representa un excedente de $19,965,445.35.

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 al cierre de esta certificación lo siguiente:

Cánones de arrendamiento trimestrales cedidos por la suma de $369,218.30 / Capital e intereses de la Serie Senior al cierre de marzo de 2023 por la suma de $347,931.73 lo que representa un servicio de deuda de 1.06 veces.

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

- **Junio 2022**

Al cierre junio de 2022 el saldo insoluto de la Serie Senior es de US$6,330,543.72 x 125% equivale a US$7,913,179.65 mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyos valores de avalúo suman un total de US$27,000,000.00 lo que representa un excedente de US$19,086,820.35.

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 $710,787.34 / Capital e intereses de la Serie Senior al cierre de junio de 2022 por la suma de $320,961.77 lo que representa un servicio de deuda de 2.21 veces.

- **Septiembre 2022**

Al cierre septiembre de 2022 el saldo insoluto de la Serie Senior es de $6,096,243.72 x 125% equivale a $7,620,304.65 mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyos valores de avalúo suman un total de $27,000,000.00 lo que representa un excedente de $19,379,695.35

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 $540,283.36 / Capital e intereses de la Serie Senior al cierre de septiembre de 2022 por la suma de $320,961.77 lo que representa un servicio de deuda de 1.68 veces.

- **Diciembre 2022**

Cobertura de Garantías:

De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, al cierre diciembre de 2022 el saldo insoluto* de la Serie Senior es de $6,096,243.72 x 125% equivale a $7,620,304.65 mantenemos hipoteca

Representante Legal _____

sobre Bienes Inmuebles cuyos valores de avalúo suman un total de $27,000,000.00 lo que representa un excedente de $19,379,695.35.

Nota: El saldo insoluto al cierre del 31 de diciembre de 2022 fue por la suma de $6,096,243.72. Debido a que el 31 de diciembre de 2022 no fue un día hábil, la amortización ocurrió el día hábil siguiente. Por lo que el saldo insoluto a capital el día 3 de enero de 2023 es por la suma de $5,861,943.72.

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 esta certificación lo siguiente:
Cánones de arrendamiento trimestrales cedidos por la suma de $540,283.35 / Capital e intereses de la Serie Senior al cierre de diciembre de 2022 por la suma de $337,759.88 lo que representa un servicio de deuda de 1.60 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 (5,627,643.72) es igual a 3.20

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:

- **Junio 2022:** La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (18,000,000.00) entre el monto en circulación (6,330,543.72) es igual a 2.84
- **Septiembre 2022:** La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (18,000,000.00) entre el monto en circulación (6,096,243.72) es igual a 2.95
- **Diciembre 2022:** La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (18,000,000.00) entre el monto en circulación* (6,096,243.72) es igual a 2.95
  Nota: El monto en circulación al cierre del 31 de diciembre de 2022 fue de 6,096,243.72. Debido a que el 31 de diciembre de 2022 no fue un día hábil, la amortización ocurrió el día hábil siguiente. Por lo que el monto en circulación el día 3 de enero de 2023 fue de 5,861,943.72.

SITUACIÓN ECONÓMICA

A la fecha de la presente certificación, el Fideicomiso no mantiene pendientes cuentas por pagar.

Representante Legal _____

PÓLIZA

A la fecha de la presente certificación, el Fideicomiso mantiene endosada a su favor las indemnizaciones por siniestros de una póliza de seguro combinado de industria y comercio, la cual cubre las fincas hipotecadas a favor del fideicomiso. La misma se hace de conocimiento con el fin de revelar que las fincas se encuentran aseguradas con dicha póliza:

Security Type	Aseguradora	No. de Póliza	Monto Asegurado	Vigencia de la Póliza
Póliza	Banesco Seguros	1-84-400	B/.23,600,000.00	23/8/2022 al 23/8/2023

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 22 de mayo de 2023.

Ingrid Chang
VP Legal y Fideicomisos

Roberto Barsallo
Abogado de 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 _____