

**REPÚBLICA DE PANAMÁ
COMISIÓN NACIONAL DE VALORES**

**FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL**

INMOBILIARIA CERVELLÓ, S.A.

Trimestre terminado el 31 de marzo de 2019

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No.18-00 DE 11 DE OCTUBRE DEL 2000.

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR:	INMOBILIARIA CERVELLÓ, S.A.
VALORES QUE SE HAN REGISTRADO:	BONOS CORPORATIVOS
RESOLUCIONES DE SMV:	SMV No.333-14 DE 15 DE JULIO DE 2014
NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR	225-8145 225-6931
DIRECCION DEL EMISOR:	Santa María Business District, PH Santa María Office Plex 71, piso 8, oficina 804
DIRECCION DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:	jpriba@grupoxandri.com

Representante legal _____



I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Liquidez

Al cierre del trimestre que finalizó el 31 de marzo de 2019, la empresa cuenta con un Capital de Trabajo de B/. 2,510,034.81 debido a que se ha ejecutado el 97% de los fondos provenientes de la emisión.

A continuación, presentamos los datos de liquidez del Emisor, para los trimestres de estudio:

Razones de Liquidez	mar-19	dic-18	sep-18	jun-18
Razón Circulante	3	14	3	3
Capital de Trabajo	2,510,034.81	2,046,548.60	2,294,664.00	2,224,390.00

A. Recursos de Capital

Al final del trimestre que culminó el 31 de marzo de 2019, el capital social autorizado del Emisor, es de B/. 50,000, divididos en 500 acciones comunes nominativas.

Al final del trimestre que culminó el 31 de marzo de 2019, el Emisor tiene un superávit acumulado de B/. 427,962 y las utilidades (pérdidas) del periodo ascienden a B/.-27,083.

B. Resultado de las Operaciones

Al final del trimestre que culminó el 31 de marzo de 2019, la empresa registró una disminución del 2.13% en sus ingresos, con respecto al mismo trimestre que terminó el 31 de marzo de 2018. En cuanto a los gastos, estos presentaron una disminución de 2.09%. Tanto los ingresos como los gastos de intereses disminuyeron en el primer trimestre 2019, por el hecho de que se han realizado abonos a capital disminuyendo así los intereses pagados y facturados.

Inmobiliaria Cervelló, S.A. Estado de Resultados Económicos-Variación Cifras dadas en Balboas				
	01 enero al 31 de marzo de 2019	01 enero al 31 de marzo de 2018	Variación	
			Absoluta	Relativa
Total de Ingresos	1,218,567	1,245,088	-26,521	-2.13%
Total de Gastos	1,245,649	1,272,223	-26,574	-2.09%
Utilidad del Período	-27,082	-27,135	-53	-4.22%

ju

C. Análisis de Perspectivas.

Es importante mencionar que los ingresos del fideicomiso son principalmente de los derechos cedidos al emisor, provenientes del cobro de alquileres.

Los alquileres actuales sufrirán un incremento de 3% anual pactado en los contratos cedidos con los arrendatarios.

Mediante Resolución SMV No.251-16 de 27 de abril de 2016, se autoriza la Modificación de los Términos y Condiciones de los Bonos Corporativos por Ochenta y Cuatro Millones Quinientos Mil de Dólares (US\$84,500,000.), autorizados en la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV No.333-14 de 15 de julio de 2014, de la sociedad Inmobiliaria Cervelló, S.A.; permitiendo incorporar otras empresas del grupo como fideicomitentes garantes de la emisión y la posibilidad de emitir fianzas para garantizar los proyectos, hasta por un monto de B/. 20,000,000.

A consecuencia de lo anterior, se incluyó como garante hipotecario de la emisión de bonos, a la sociedad Hazlebury Venture Corporation, propietaria del inmueble en donde se instaló el Supermercado Riba Smith de Brisas del Golf, ubicado en la finca #436349, inscrita al documento Redi #2443955, código de ubicación 8A00, de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público de la República de Panamá.

En aras de la transparencia debida, se registró en libros, los fondos obtenidos mediante la emisión de bonos, para los proyectos ejecutados a nombre de cada una de las destinarias, razón por la cual se presenta tanto los fondos de la "Serie Senior" destinados a Hazlebury Venture Corporation, como los fondos destinados Xandri, S.A., provenientes de la "Serie Subordinada"; tal como se detalla en los estados financieros del 3er trimestre 2016 y sus correspondientes notas.

II. RESUMEN FINANCIERO

Resumen financiero de los resultados de operación y cuentas del Balance del trimestre que termina al 31 de marzo de 2019 y de los tres trimestres anteriores.

A. Presentación aplicable a emisores del sector comercial e industrial:

Estado de Resultados Económicos	01 de enero al 31 de marzo 2019	01 de octubre al 31 de diciembre 2018	01 de julio al 30 de septiembre de 2018	01 de abril al 30 de junio 2018
Total de Ingresos	1,218,567	1,580,555	1,260,708	1,266,732
Margen Operativo	-27,083	253,835	-54,776	-49,251
Gastos Generales y Administrativos	1,245,649	1,326,721	1,315,484	1,315,983
Utilidad Neta	-27,083	253,835	-54,776	-49,251
Acciones emitidas y en circulación	500	500	500	500
Utilidades y pérdida por acción	-54	508	-111	-99
Depreciación y Amortización	0	0	0	0
Utilidad y pérdida por acción no recurrente	0	0	0	0

Estado de Situación Financiera	mar-19	dic-18	sep-18	jun-18
Activos Circulantes	3,684,178	2,198,721	3,574,434	3,542,779
Activos No Circulantes	79,775,844	80,266,413	80,789,463	81,324,514
ACTIVOS TOTALES	83,460,022	B/. 82,465,134	B/. 84,363,897	84,867,293
Pasivo Circulante	1,174,143	152,172	B/. 1,279,770	1,318,389
Pasivo No Circulante	81,835,000	81,835,000	B/. 82,860,000	83,270,000
Pasivos Totales	83,009,143	81,987,172	B/. 84,139,770	84,588,389
Capital Pagado	50,000	50,000	B/. 50,000	50,000
Superávit o Déficit Acumulado	400,879	427,962	B/. 174,127	228,903
Patrimonio Total	B/. 450,879	B/. 477,962	B/. 224,127	B/. 278,903
TOTAL PASIVO Y CAPITAL	83,460,022	82,465,134	B/. 84,363,897	B/. 84,867,292
RAZONES FINANCIERAS:				
Dividendo / Acción	-B/. 0	B/. 0	B/. 0	B/. 0
Deuda Total / Patrimonio	B/. 184.11	B/. 171.54	B/. 375.41	B/. 303.29
Capital de Trabajo	B/. 2,510,035	B/. 2,046,549	B/. 2,294,664	B/. 2,224,390
Razón Corriente	3	14	3	3
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	0.98	1.19	0.96	0.96

III. INFORMACION FINANCIERA

Ver adjunto No.1

IV. CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 3 del Acuerdo No.18-00 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-04 de 20 de diciembre de 2004, adjunto a este informe de actualización trimestral, se ha preparado a la Superintendencia del Mercado de Valores certificación emitida por el Fiduciario de Garantía al cierre de 31 de marzo de 2019. Ver carta adjunta.

V. DIVULGACION

Este informe será divulgado al público a través de la página de internet de la Bolsa de Valores de Panamá www.panabolsa.com a partir del 31 de mayo de 2019.



Jorge Riba Baca
Gerente General

“Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general”

INMOBILIARIA CERVELLO, S.A.
(Prival Trust, S.A., como agente Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Información Financiera Intermedia

31 de marzo de 2019

“Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general”

Índice del Contenido

Informe del contador
Estado de Situación Financiera
Estado de Resultados
Estado de Flujos de Efectivos
Estado de Cambios en el Patrimonio
Notas de Información Financiera

INFORME DEL CONTADOR

Señores
SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES
E.S.M.

Los estados financieros de Inmobiliaria Cervelló, S.A. al 31 de marzo de 2019, incluyen el estado de situación financiera, el estado de resultados económicos, flujos de efectivos y Estado de Cambios en el patrimonio por el período terminado en esa fecha 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 Financieras.

En mi revisión, los estados financieros interinos antes mencionados, fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF).



Yanina Ponce C.
Contador Público Autorizado
CPA No.79-2003

27 de mayo de 2019
Panamá, República de Panamá

INMOBILIARIA CERVELLO, S.A.

Estado de Situación Financiera

Al trimestre que termina

Cifras en Balboa

Activos	Notas	Mar-19	Dic-18	jul-18	jun-18
Activo Corriente					
Banco General	4	305,251	390,755	18,075	57,847
Prival Bank	4	1,474	1,501	1,501	1,501
Prival Bank / Fid. Reserva	4	3,267,885	1,614,944	3,308,290	3,211,815
Prival - Fid. Emisión	4	100	100	100	100
Prival - Fid. reserva proyecto	4	100	100	100	100
Prival Trust - Cta. Ahorro	4	693	692	691	690
Prival Trust-Cta. De Inversión	4	0	0	0	0
Cuentas por Cobrar	5	46,320	65,775	145,775	195,775
Impuesto Estimado		12,355	74,852	49,902	24,951
Suscripciones por Cobrar		50,000	50,000	50,000	50,000
Total de Activo Corriente		3,684,178	2,198,721	3,574,434	3,542,779
Activo No corriente					
Xandri, S.A.	6	18,014,936	18,135,618	18,256,300	18,376,982
Xandri Serie "B"	6	47,012,440	1,250,000	1,250,000	1,250,000
Casselberry, S.A.	6	1,250,000	47,327,150	47,641,860	47,956,571
Casselberry - Serie "B"	6	1,250,000	1,250,000	1,250,000	1,250,000
Hazlebury Ventures Corporation	6	11,531,564	11,608,672	11,685,780	11,762,888
Propiedad Panta y Equipo		383	421	459	497
Gastos de Emisión pagados por adelantado	7	716,522	694,552	705,064	727,576
Total de Activo No Corriente		79,775,844	80,266,413	80,789,463	81,324,514
Total de Activos		83,460,022	82,465,134	84,363,897	84,867,292
Pasivo y Patrimonio					
Cuentas por pagar					
Cuentas por pagar		1,794	724	724	724
ITBMS por Pagar		31,908	56,431	33,095	33,235
I/S Renta Estimada por pagar		0	62,497	0	0
Dividendos por Pagar		0	32,520	65,106	97,559
Intereses por Pagar	8	1,140,441	0	1,180,846	1,186,870
Total de Pasivo Circulante		1,174,143	152,172	1,279,770	1,318,389
Pasivo a Largo Plazo					
Bonos Corporativos por Pagar	9	81,835,000	81,835,000	82,860,000	83,270,000
Total de Pasivo a largo plazo		81,835,000	81,835,000	82,860,000	83,270,000
Total de Pasivo		83,009,143	81,987,172	84,139,770	84,588,389
Patrimonio					
Acciones Comunes	10	50,000	50,000	50,000	50,000
Superávit o Déficit Acumulado		427,962	174,127	228,903	278,154
Utilidad del periodo		-27,083	253,835	-54,776	-49,251
Total Patrimonio		450,879	477,962	224,127	278,903
Total de pasivo y Patrimonio		83,460,022	82,465,134	84,363,897	84,867,292

ju
M

INMOBILIARIA CERVELLO, S.A.

Estado de Resultados Económicos

Cifras dadas en Balboas

Ingresos	Notas	01 de enero al 31 de marzo 2019	01 de octubre al 31 de dic. 2018	01 de julio al 30 septiembre 2018	01 de abril al 30 de junio 2018	01 de enero al 31 de marzo 2018
Ingresos por Intereses		1,218,566	1,239,554	1,260,707	1,266,731	1,245,088
Otros Ingresos	10	1	341,001	1	1	1
Total de Ingresos		1,218,567	1,580,555	1,260,708	1,266,732	1,245,088
Costos		-	-	-	-	-
Total de Costos		-	-	-	-	-
Utilidad Bruta		1,218,567	1,580,555	1,260,708	1,266,732	1,245,088
Gastos						
Papelería y útiles de Oficina		-	42	-	-	-
Mantenimiento de Bonos	11	-	-	150	12,675	-
Trámites Legales		50	-	-	-	-
Aviso de Operación		-	-	-	10,069	-
Tasa Única		300	-	-	-	300
Impuestos		-	62,497	-	-	-
Honorarios		3,060	2,030	2,030	3,900	4,089
Comisiones		1,000	-	30,000	-	-
Gastos de Intereses		1,218,566	1,239,554	1,260,707	1,266,731	1,245,088
Cargos Bancarios		124	47	47	58	197
Gastos de Emisión		22,512	22,512	22,512	22,512	22,512
Gastos de Depreciación		38	38	38	38	38
Total de Gastos		1,245,649	1,326,721	1,315,484	1,315,983	1,272,223
Utilidades del Periodo		-27,083	253,835	-54,776	-49,251	-27,135

INMOBILIARIA CERVELLO, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Cifras en Balboa

	01 de febrero al 31 de mar. 2019	01 de octubre al 31 de dic. 2018	01 de julio al 30 de sept. 2018	01 de abril al 30 de junio 2018
Actividades de Operación				
Superávit o Déficit Acumulado	400,879	427,962	174,127	228,903
Cuentas por Cobrar a Xandri, S.A.	-18,014,936	-18,135,618	-18,256,300	-18,376,982
Cuentas por Cobrar a Xandri, S.A.-Serie Subordinada	-1,250,000	-1,250,000	-1,250,000	-1,250,000
Cuentas por Cobrar a Casselberry, S.A.	-47,012,440	-47,327,150	-47,641,860	-47,956,571
Cuentas por Cobrar a Casselberry, S.A.-Serie Subordinada	-1,250,000	-1,250,000	-1,250,000	-1,250,000
Cuentas por Cobrar a Hazlebury Ventures Corporation	-11,531,564	-11,608,672	-11,685,780	-11,762,888
Cuenta por Cobrar	-46,320	-65,775	-145,775	-195,775
Suscripciones por Cobrar	-50,000	-50,000	-50,000	-50,000
Impuesto Estimado	-12,355	-74,852	-49,902	-24,951
Gastos de Emisión Pagados por Adelantado	-716,522	-694,552	-705,064	-727,576
Propiedad, Planta y Equipo	-383	-421	-459	-497
Bonos Corporativos por Pagar	81,835,000	81,835,000	82,860,000	83,270,000
Cuentas por Pagar	1,794	724	724	724
Dividendos por pagar	0	32,520	65,106	97,559
Impuestos por Pagar	31,908	118,928	33,095	33,235
Intereses por pagar	1,140,441	0	1,180,846	1,186,870
	3,525,503	1,958,093	3,278,758	3,222,053
Actividades de Financiamiento				
Capital en Acciones	50,000	50,000	50,000	50,000
Flujo de Efectivo de Actividades de Financiamiento				
Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo	3,575,503	2,008,093	3,328,758	3,272,053

Handwritten signature/initials

INMOBILIARIA CERVELLO, S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio
 Cifras en Balboas

	Capital social común	Utilidad acumulada	Impuesto Complementario	Total
Saldo al 01 de abril 2018	50,000	437,745	-11,448	476,297
Utilidad neta		-49,251	-8,943	-58,194
Impuesto complementario				0
Impuesto complementario acreditado sobre dividendos			5,800	5,800
Distribución de dividendos		-145,000		-145,000
Saldo al 30 de junio 2018	<u>50,000</u>	<u>243,494</u>	<u>-14,591</u>	<u>278,903</u>
Saldo al 01 de julio 2018	50,000	243,494	-14,591	278,903
Utilidad neta		-54,776		-54,776
Impuesto complementario				0
Impuesto complementario acreditado sobre dividendos				0
Distribución de dividendos				0
Saldo al 30 de septiembre 2018	<u>50,000</u>	<u>188,718</u>	<u>-14,591</u>	<u>224,127</u>
Saldo al 01 de octubre 2018	50,000	188,718	-14,591	224,127
Utilidad neta		253,835		253,835
Impuesto complementario				0
Impuesto complementario acreditado sobre dividendos				0
Distribución de dividendos				0
Saldo al 31 de diciembre 2018	<u>50,000</u>	<u>442,552</u>	<u>-14,591</u>	<u>477,962</u>
Saldo al 01 de enero 2019	50,000	442,552	-14,591	477,962
Utilidad neta		-27,083		-27,083
Impuesto complementario				0
Impuesto complementario acreditado sobre dividendos				0
Distribución de dividendos				0
Saldo al 31 de marzo 2019	<u>50,000</u>	<u>415,469</u>	<u>-14,591</u>	<u>450,879</u>

JK
MR

INMOBILIARIA CERVELLO, S.A.

Notas a los estados financieros

Por el periodo del 01 enero al 31 de marzo de 2019

(Cifras en Balboas)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Cervelló, S.A., es una sociedad anónima organizada bajo las leyes de la República de Panamá debidamente inscrita en el registro público a la Ficha 826450, Documento 2551780 mediante Escritura Pública No.3,153 del 11 de febrero de 2014.

Inmobiliaria Cervelló es una sociedad anónima creada con el propósito especial de actuar como Emisor en la emisión de bonos ya suscrita. A la fecha la empresa no cuenta con ningún tipo de operación o negocio propio.

Inmobiliaria Cervelló, S.A., está autorizada por la SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMA, mediante la resolución SMV No.333-14 de 15 de julio de 2014.

El objetivo general del fideicomiso constituido el 16 de julio de 2014, con Inmobiliaria Cervelló, S.A., como Fideicomitente Emisor y Xandri, S.A. y Casselberry, S.A., como fideicomitentes garantes, con el objeto de establecer un patrimonio para garantizar a los tenedores registrados de los bonos de la Serie Senior todos los derechos, títulos e intereses, que actualmente se mantienen y los adquiridos en adelante para y bajo garantía en beneficio de las partes.

(i) Realizar el pago completo y puntual de todas y cada una de las obligaciones (incluyendo sin limitación, interés, intereses por mora, montos adicionales, obligaciones de reembolso, indemnizaciones, comisiones, honorarios, gastos y otras cantidades) que surjan en virtud de la emisión de bonos y los documentos de la transacción.

(ii) Realizar el pago completo y puntual de todas y cada una de las obligaciones (incluyendo sin limitación, interés, intereses por mora, montos adicionales, obligaciones de reembolso, indemnizaciones, comisiones, honorarios, gastos y otras cantidades) que surjan en virtud de la emisión de bonos y los documentos de la transacción.

(iii) *Pagar los gastos de operación y administración que incurran en la gestión y/o operación, todo lo anterior de los fondos disponibles en las cuentas bancarias del Fideicomiso y de la forma, prioridad y orden que se establece en los documentos de la transacción.*

2. *Adopción de Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF)*

2.1 *Normas e interpretaciones adoptadas sin efectos sobre los estados financieros.*

Enmiendas a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 Entidades de Inversión

Las enmiendas de la NIIF 10, proporcionan la definición de una entidad de inversión, tales como ciertos fondos de inversión y requieren que una entidad que reporta, que mantiene subsidiarias, que cumple con la definición de una entidad de inversión, medirán su inversión a valor razonable con cambios en ganancias o pérdidas en sus estados financieros consolidados y separados.

Modificaciones posteriormente se han hecho a la NIIF 12 y la NIC 27 para introducir requerimientos adicionales de revelación para las entidades de inversión.

Estas enmiendas serán efectivas para los periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2014 con aplicación temprana permitida.

Enmiendas a la NIC 32 compensación de activos y pasivos financieros

Las enmiendas de la NIC 32, aclaran los requerimientos relacionados con la composición de los activos financieros y pasivos financieros.

Esta enmienda será efectiva para los periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero 2014.

Enmiendas a la NIC 39 renovaciones de derivados y continuación de la contabilidad de cobertura

Las enmiendas a la NIC 39, indican que no habría necesidad de discontinuar la contabilidad de cobertura si el derivado de cobertura fue renovado, siempre que satisfaga ciertos criterios.

Esta enmienda será efectiva para los periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2014.

CINIIF 21 Gravámenes

Nueva interpretación que proporciona orientación sobre cuando reconocer un pasivo por un gravamen de impuesto por el gobierno, tanto para los gravámenes que se contabilicen de acuerdo con las NIC 37 "Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes" como para los que la oportunidad y cantidad del gravamen son ciertas.

Esta enmienda será efectiva para los periodos que inicien o después del 1 de enero de 2014.

2.2 NIIF nuevas y revisadas emitidas, pero no efectivas

NIIF 9 – Instrumentos Financieros: Clasificación y Medición

La NIIF 9, emitida en noviembre 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La NIIF 9 fue modificada en octubre 2010 para incluir los requerimientos para la clasificación y medición de los pasivos financieros, así como los requisitos para darlos de baja.

Los requisitos fundamentales de la NIIF 9 se describen de la siguiente manera: NIIF 9 requiere que todos los activos financieros que están dentro del alcance de la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición sean reconocidos posteriormente al costo amortizado o al valor razonable. Específicamente las inversiones de deuda que son mantenidas dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es recuperar los flujos de caja contractuales y que tienen flujos de caja contractuales que son solamente pago de principal e intereses sobre el monto principal pendiente generalmente son reconocidos al costo amortizado al final del periodo y para los periodos contables posteriores. Todas las otras inversiones de deuda e instrumentos de patrimonio son medidas al valor razonable al final del periodo y para los periodos contables posteriores.

El efecto más significativo de la NIIF 9 en cuanto a la clasificación y medición de los pasivos financieros se relaciona a la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero (designado al valor razonable a través de ganancias o pérdidas) atribuibles a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo.

Específicamente bajo la NIIF 9 para los pasivos financieros que son designados al valor razonable a través de ganancias o pérdidas el monto del cambio en el valor razonable a través de ganancias o pérdidas, el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito es reconocido en otras utilidades integrales, a menos que el reconocimiento

de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otras utilidades integrales ocasionaría o aumentaría una disparidad contable en ganancias o pérdidas. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son reclasificados posteriormente a ganancias o pérdidas. Previamente, bajo la NIC 39, el monto total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable a través de ganancias o pérdidas es reconocido en el estado consolidado de resultados integrales.

La última modificación de la NIIF 9 es efectiva a partir del 1 de enero de 2018.

NIIF 14 Cuentas regulatorias diferidas: el objetivo de esta nueva NIIF es “mejorar la comparabilidad de la información financiera de entidades que se dedican a actividades de tarifas reguladas”. Esta norma es aplicable para los periodos que inician en o después de 1 de enero de 2016.

La administración anticipa que todas las normas e interpretaciones arriba mencionadas serán adoptadas en los estados financieros de la compañía a partir de los próximos periodos contables. La administración aún no ha tenido la oportunidad de evaluar si su adopción en impacto material en los estados financieros de la Compañía en el periodo de aplicación inicial.

3. Políticas de contabilidad significativas

Resumen de Políticas de Contabilidad más importantes. Las políticas más importantes son las siguientes:

3.1 Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

3.2 Base de preparación

Los estados financieros son preparados sobre la base de costo histórico. Los estados financieros fueron preparados a partir de los registros contables que mantiene la compañía.

3.3 Moneda Funcional

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda

propio y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal.

3.4 Moneda funcional y de preparación

Los estados financieros se presentan en la moneda funcional de Fideicomiso, la cual es el dólar de los Estados Unidos de América. 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 se utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

4. Depósito en banco

Los fondos están libres de todo gravamen y en consecuencia, la Compañía dispone de B/. 3,575,503 de los cuales B/. 1,474 se encuentra colocados en una cuenta corriente en Prival Bank, B/. 305,251 en una cuenta corriente de Banco General, y B/. 3,268,778 bajo la custodia del Fideicomiso de Garantía.

5. Cuentas por cobrar

Inmobiliaria Cervelló desembolsó B/. 465,875 a Xandri, S.A en concepto de préstamos. Dichos fondos provienen de las ganancias e intereses generados en una cuenta de inversión que posteriormente fue cerrada y los fondos fueron trasladados a la cuenta de ahorro del fideicomiso. Al cierre del cuarto trimestre que finalizó el 31 de marzo de 2019, Xandri ha realizado abonos a Cervelló por la suma de B/. 419,555..

6. Préstamos por cobrar a compañías relacionadas

Producto de la emisión de bonos, la Compañía y sus afiliadas suscribieron un acuerdo de préstamo por un valor de B/. 84, 500,000 de los cuales se han desembolsado de la "Serie Senior", B/. 18,763,164 por cobrar a Xandri, S.A., B/. 48,963,643 por cobrar a Casselberry, S.A., y B/. 12,009,633 por cobrar a Hazlebury Venture Corporation; adicionalmente, hay B/. 1,250,000 por cobrar a Casselberry, S.A. y B/. 1,250,000 por cobrar a Xandri, S.A., provenientes de la Serie Subordina. Todos estos fondos facilitados para las inversiones de las empresas relacionadas, tal como se autoriza en el prospecto de la Emisión de Bonos Corporativos. El préstamo por B/. 82,000,000 tiene una tasa de interés de 5.75% más los gastos de la emisión y el remanente de B/. 2, 500,000 tiene una tasa de interés de 12.5%. Dado que el único fin de la Compañía es servir como vehículo para la emisión de bonos cuya totalidad se otorgó en préstamo a sus compañías relacionada, el interés devengado es por la totalidad de la emisión más los gastos correspondientes a la misma.

En diciembre 2014 se realizó una reclasificación de las cuentas por parte de los auditores externos, en la cual sólo se registra como préstamos directamente a las compañías

afiliadas, los fondos que éstas han recibido efectivamente para la ejecución de sus proyectos de inversión; mientras que la diferencia se refleja en las cuentas bancarias bajo el control del fideicomiso de garantía.

A partir del tercer trimestre de 2017, tal como lo señala el prospecto informativo, Inmobiliaria Cervelló inició el pago a capital de la serie Senior, por lo que las empresas relacionadas realizaron los respectivos abonos a Inmobiliaria Cervelló quedando los montos por pagar de la serie senior al cierre del tercer trimestre que culminó el 31 de marzo de 2019 de la siguiente forma: Xandri, S.A. 18,14,936; Casselberry, S.A. 47,012,440; Hazlebury Ventures Corporation 11,531,564.

7. Gastos pagados por adelantado

Corresponden a los costos de la emisión de bonos, por un total de B/. 1,084,809 de los cuales ya se han amortizado B/. 424,769 reflejando un saldo neto de B/. 660,040. De igual forma se incluye los gastos correspondientes a la nueva emisión los cuales están siendo acumulados para iniciar su amortización una finalice la nueva emisión.

8. Intereses por pagar

Corresponden a los intereses del primer trimestre del año en curso los cuales fueron aplicados por el Fideicomiso el 1 de abril de 2019 debido a que la fecha de pago correspondía a un día no hábil.

9. Bonos por pagar

Inmobiliaria Cervelló, S.A., fue autorizada mediante Resolución SMV No. 333-14 de 14 de julio de 2014, por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, para ofrecer Bonos Corporativos por un valor nominal de B/. 84,500,000. La emisión contiene dos series: la Serie Senior por un monto máximo de B/. 82,000,000 que devenga una tasa de interés anual fija de 5.75% durante los cinco primeros años, a partir del sexto año de la emisión, hasta la fecha de vencimiento, la tasa de interés será Libor 6M + 4.00%, con un mínimo fijado de 5.75% y un máximo de 7.75%; mientras que la Serie Subordinada por un monto de máximo de B/. 2,500,000 que devengará una tasa de interés fijo de 12.5%. Los intereses serán pagados trimestralmente los días 30 de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre. Los Bonos Serie Senior fueron emitidos el 29 de julio de 2014 y los Bonos Serie Subordinada fueron emitidos el 29 de diciembre de 2014.

Tal como señala el prospecto Informativo, el pago a capital de los Bonos de la Serie Senior está sujeto a un periodo de gracia durante los primeros tres años, contados a partir de la fecha de oferta y después habrán treinta y cinco abonos trimestrales consecutivos, los días

treinta (30) de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año y un último pago por el monto requerido para cancelar el Saldo Insoluto a Capital del Bono Serie Senior, razón por la cual los abonos a capital iniciaron a partir del tercer trimestre del año 2017 por lo que al cierre del primer trimestre, el cual finalizó el 31 de marzo de 2019 se han realizado abonos a capital por el monto de B/.2,665,000. Es importante mencionar que el pago a capital correspondiente al primer trimestre 2019 por \$512,500 se refleja en los estados financieros el 1 de abril de 2019 debido a que el último día del primer trimestre correspondía a un día no hábil.

10. Capital social común

El capital social autorizado está conformado por 500 acciones con un valor nominal de cien dólares (US\$100) cada una. Las acciones serán emitidas en forma nominativa.

A la fecha del informe el capital social común de la Empresa está compuesto así:

	Acciones			Valor
	Autorizadas	Emitidas y en Circulación	Valor nominal	Total capital
Acciones comunes	500	500	B/. 100	<u>B/. 50,000</u>

11. Valor Razonable de instrumentos financieros

Las normas internacionales de información financiera requieren que todas las compañías revelen información sobre el valor razonable de los instrumentos financieros para los cuales sea practico estimar su valor, aunque estos instrumentos financieros estén o no reconocidos en el estado de situación financiera. El valor razonable es el monto al cual un instrumento financiero podría ser intercambiado en una transacción corriente entre las partes interesadas que no sean una venta obligada o liquidación. Este valor mejor evidenciado por el valor de mercado cotizable, si tal mercado existiese. Las siguientes premisas fueron utilizadas por la administración en la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros.

Efectivo y depósitos en bancos

El valor en libros de depósitos a la vista se aproxima a su valor razonable por su liquidez y vencimiento a corto plazo. Estos fondos están clasificados como nivel 2 por la administración, para cumplir con lo requerido por la NIIF 13 según se explica más abajo.

ju
HP

La NIIF 13 especifica una jerarquía de las técnicas de valuación en base a si las informaciones incluidas a esas técnicas de valuación son observables o no observables. La información observable refleja datos del mercado obtenidos de fuentes independientes; la información no observable refleja los supuestos de mercado de la Compañía.

Préstamos por Cobrar

Los préstamos son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en el mercado activo y generalmente se originan al proveer fondos a un deudor en calidad de préstamos. Los préstamos son inicialmente medidos a valor razonable más los costos de origen y cualquier medición subsecuente al costo amortizado utilizando el interés de tasa efectiva, excepto cuando el fideicomiso elija registrar los préstamos a valor razonable con cambios en los resultados. Los préstamos por cobrar concedidos se presentan a su valor principal pendiente de cobros y los mismos están garantizados por contratos de arrendamientos cedidos de acuerdo con lo establecido en el contrato de Fideicomiso.

Bonos por pagar.

Los bonos por pagar son reconocidos inicialmente al valor razonable, neto de los costos de la emisión y posteriormente son medidos al costo amortizado usando el método de tasa efectiva.

13. Administración de Riesgo de instrumentos financieros

Riesgo de crédito – El depósito en el banco, único activo de la Compañía está expuesto al riesgo de crédito. Sin embargo, estos fondos están colocados en una institución de prestigio nacional e internacional, lo que 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. La empresa administra el riesgo de liquidez estableciendo montos razonables para el repago de las obligaciones financieras que calcen con los efectivos provenientes de los ingresos por arrendamiento de las partes relacionadas y los fondos productos de a actividad que realizan.

Riesgo de tasa de Interés – La compañía mantiene activos importantes que generan ingresos por intereses, los cuales están garantizados por un contrato de fideicomiso.

FIDEICOMISO No. 36
Inmobiliaria Cervelló, S.A.
CERTIFICACION TRIMESTRAL
(Al cierre del 31 de marzo 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 16 de julio de 2014 con Inmobiliaria Cervelló, S.A. como Fideicomitente Emisor y Xandri, S.A. y Casselberry, S.A. como Fideicomitentes Garantes, con el objeto de establecer un patrimonio para garantizar a los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie Senior de la Emisión Pública de Bonos de Inmobiliaria Cervelló, S.A., autorizada por la SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ, mediante la Resolución SMV No.333-14 de 15 de julio de 2014 hasta por la suma de US\$84,500,000.00, 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, según los términos y condiciones establecidos en los Bonos, certifica que:

Para garantizar la Serie Senior autorizada hasta por la suma de US\$82,000,000.00 como parte de la Emisión Pública de Bonos Corporativos de Inmobiliaria Cervelló, S.A., autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante la Resolución SMV No.333-14 de 15 de julio del 2014, a la fecha de esta certificación el total del patrimonio administrado del Fideicomiso es por la suma decompuesto de los siguientes Bienes Fideicomitidos a favor del Fideicomiso:

1. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Ochenta y Dos Millones de Dólares (US\$82,000,000.00), constituida mediante la Escritura Pública No.18,077 del 21 de agosto de 2014, sobre una serie de 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 Inmobiliaria Cervelló, S.A.
2. Cesión 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, los cuales se depositan en las Cuentas de Concentración del Fideicomiso. A la fecha de esta certificación el Fideicomiso tiene cedida la suma de US\$863,393.85 en arrendamientos mensuales.
3. Cesión de las Pólizas de Seguros de los Bienes Inmuebles emitidas por una compañía aceptable al Agente de Pago, Registro y Transferencia y que cubra al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras de los Bienes Inmuebles o cualesquiera otras pólizas existentes en relación con los Bienes Inmuebles.

Prival Trust s.a.

Calle 50 y 71 San Francisco . Apartado 0832 - 00396 . Panamá

Teléfono: +507 303-1900 info.pa@prival.com www.prival.com

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "J.M.", located in the bottom right corner of the page.

4. Cesión a favor de Prival Trust, S.A. en su calidad de Fiduciario, de las pólizas CAR (“Construction ALL Risk”), con coberturas A, B, C y D por el 100% del valor de contrato de construcción de cada uno de los Proyectos, E y F por 20% del valor del contrato de construcción de cada uno de los Proyectos y G por el 10% del valor del contrato de construcción de cada uno de los Proyectos, que a la fecha no se encuentran vigentes, ya que han culminado los trabajos en los proyectos.
5. Endoso a favor de Prival Trust en su calidad de Fiduciario de las Fianzas de cumplimiento por el 50% del valor de cada uno de los Proyectos, que a la fecha no se encuentran vigentes, ya que han culminado los trabajos en los proyectos.
6. Cuentas Fiduciarias, las cuales a la fecha de cierre de la presente certificación mantenían depositada e invertidas la suma total de US\$3,268,778.30

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

De la suma de US\$86,132,172.15 que representa el monto total del Patrimonio Fideicomitado que garantiza la Serie Senior al cierre de la presente certificación, les confirmamos las siguientes concentraciones en los mismos:

1. La suma de US\$82,000,000.00 en Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio.
2. La suma de US\$863,393.85 en arrendamientos mensuales en cánones de arrendamiento mensuales cedidos irrevocablemente.
3. La Cesión de las Pólizas de Seguros de los Bienes Inmuebles emitidas por una compañía aceptable al Agente de Pago, Registro y Transferencia y que cubra al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras de los Bienes Inmuebles o cualesquiera otras pólizas existentes en relación con los Bienes Inmuebles, que actualmente las mismas suman un total US\$81,235,610.34, suma que a la fecha del presente informe no ha sido ni será recibida como parte de los Bienes Fideicomitados hasta tanto no ocurra un siniestro en las Mejoras construidas en las fincas aseguradas.
4. La suma de US\$ 0.00 en cesión de las pólizas CAR (“Construction ALL Risk”), con coberturas A, B, C y D por el 100% del valor de contrato de construcción de cada uno de los Proyectos, E y F por 20% del valor del contrato de construcción de cada uno de los Proyectos y G por el 10% del valor del contrato de construcción de cada uno de los Proyectos, que a la fecha no se encuentran vigentes, ya que han culminado los trabajos en los proyectos.
5. La suma de US\$0.00 en endoso de las Fianzas de cumplimiento por el 50% del valor de cada uno de los Proyectos, que a la fecha no se encuentran vigentes, ya que han culminado los trabajos en los proyectos.
6. La suma de US\$3,268,778.30 en depósitos bancarios de las Cuentas Fiduciarias.

ju

ed

I. Vencimiento de los Bienes Fideicomitados a la fecha de cierre de la presente certificación:

A. Sin fecha de Vencimiento:

Bien Fideicomitado	Valor	Fecha de Vencimiento
Cesión de las Pólizas CAR	US\$0.00	N/A, ya que han culminado los trabajos en los proyectos.
Endoso de las Fianzas de Cumplimiento y Pago	US\$0.00	N/A, ya que han culminado los trabajos en los proyectos.
Cuentas Fiduciarias	US\$3,268,778.30	Sin Fecha de Vencimiento

B. Con Fecha de Vencimiento:

1. Cesión 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, los cuales se depositan en las Cuentas de Concentración del Fideicomiso:

No. de Contrato	Arrendador	Arrendatario	Día de Inicio	Término de Duración	Fecha de Vencimiento	Cánon Mensual
3003	Casselberry	Riba Smith	1 de agosto de 2014	12 años	1 de agosto de 2026	B/.130,332.12
3004	Casselberry	Delirys	1 de agosto de 2014	12 años	1 de agosto de 2026	B/.3,544.54
3005	Casselberry	Viveres de Panamá	1 de agosto de 2014	12 años	1 de agosto de 2026	B/.134,302.08
3006	Casselberry	Industrias Alimenticias Ricas Viandas	1 de agosto de 2014	12 años	1 de agosto de 2026	B/.127,351.96
3007	Casselberry	Riba Smith	1 de agosto de 2014	12 años	1 de agosto de 2026	B/.142,801.96
4003	Xandri	Delirys	1 de agosto de 2014	12 años	1 de agosto de 2026	B/.19,511.70
4004	Xandri	Riba Smith	1 de agosto de 2014	12 años	1 de agosto de 2026	B/.136,834.94
	Hazleburry	Riba Smith	1 de febrero de 2016	12 años	1 de febrero de 2028	B/.155,328.11
3009	Casselberry	Delirys	1 de mayo de 2016	12 años	1 de mayo de 2028	B/.13,386.44

Handwritten initials: JM and BL

2.Cesión de las Pólizas de Seguros de los Bienes Inmuebles emitidas por una compañía aceptable al Agente de Pago, Registro y Transferencia y que cubra al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras de los Bienes Inmuebles o cualesquiera otras pólizas existentes en relación con los Bienes Inmuebles.

# de Finca	Propietario	Valor de Mejoras	Monto por el que se debe endosar al 80% del valor de mejoras	No. de Póliza	Aseguradora	Monto Asegurado (Pólizas)	Vigencia de la Póliza	No. De 2da póliza	Aseguradora	Monto Asegurado	Vigencia 2da póliza
21913	Casselberry, S.A.	B/. 17,507.00	B/. 14,005.60	03865122	Assa	B/. 14,005.60	12/31/2019				
28959	Casselberry, S.A.	B/. 6,835,227.00	B/. 5,458,181.60	038320914	Assa	B/. 5,458,181.60	12/31/2019				
27677	Casselberry, S.A.	B/. 72,172.13	B/. 57,737.70	1-1-20962-4	Acerta	B/. 57,737.70	12/31/2019				
12216	Casselberry, S.A.	B/. 68,210.38	B/. 70,568.30	1-1-20962-4	Acerta	B/. 70,568.30	12/31/2019				
24471	Casselberry, S.A.	B/. 23,388.75	B/. 18,711.00	03865120	Assa	B/. 18,711.00	12/31/2019				
45414	Casselberry, S.A.	B/. 23,388.75	B/. 18,711.00	03865120	Assa	B/. 18,711.00	12/31/2019				
12218	Casselberry, S.A.	B/. 1,262,862.91	B/. 1,010,290.33	03847650	Assa	B/. 1,010,290.33	12/31/2019				
12224	Casselberry, S.A.	B/. 247,500.00	B/. 198,000.00	1-1-20962-5	Acerta	B/. 201,293.35	12/31/2019				
8426	Casselberry, S.A.	B/. 19,393.50	B/. 15,514.80	1-1-20962-5	Acerta	B/. 15,514.80	12/31/2019				
32283	Casselberry, S.A.	B/. 0.00	B/. 0.00								
95866	Casselberry, S.A.	B/. 0.00	B/. 0.00								
66440	Casselberry, S.A.	B/. 2,035,669.23	B/. 1,628,527.38	1-19757-7	Acerta	B/. 1,157,974.11	12/31/2019	33-1-72265	Internacional de Seguros	B/. 502,917.25	07/30/2019
66441	Casselberry, S.A.	B/. 2,035,703.34	B/. 1,604,562.67	1-19757-7	Acerta	B/. 1,149,933.77	12/31/2019	33-1-72265	Internacional de Seguros	B/. 455,516.64	07/30/2019
66442	Casselberry, S.A.	B/. 2,035,703.34	B/. 1,604,562.67	1-19757-7	Acerta	B/. 1,149,933.77	12/31/2019	33-1-72265	Internacional de Seguros	B/. 455,516.64	07/30/2019
66443	Casselberry, S.A.	B/. 2,034,047.65	B/. 1,627,238.12	1-19757-7	Acerta	B/. 1,157,651.28	12/31/2019	33-1-72265	Internacional de Seguros	B/. 502,919.21	07/30/2019
66444	Casselberry, S.A.	B/. 2,679,760.97	B/. 2,143,808.78	1-19757-7	Acerta	B/. 1,524,367.90	12/31/2019	33-1-72265	Internacional de Seguros	B/. 662,045.14	07/30/2019
66445	Casselberry, S.A.	B/. 2,680,178.67	B/. 2,144,142.94	1-19757-7	Acerta	B/. 1,524,605.51	12/31/2019	33-1-72265	Internacional de Seguros	B/. 662,148.34	07/30/2019
66446	Casselberry, S.A.	B/. 2,686,085.80	B/. 2,148,868.64	1-19757-7	Acerta	B/. 1,527,965.64	12/31/2019	33-1-72265	Internacional de Seguros	B/. 663,607.80	07/30/2019
21391	Casselberry, S.A.	B/. 30,017,434.22	B/. 24,013,947.38	1-1-24534-5	Acerta	B/. 23,029,026.20	12/31/2019				
17152				1-1-26978-4							
13239											
44533											
49425											
44515											
44526											
21165	Xandri, S.A.	B/. 2,919,760.34	B/. 2,335,808.27	03855512	Assa	B/. 2,327,808.27	12/31/2019				
7441	Xandri, S.A.	B/. 1,709,257.88	B/. 1,367,406.30	03827613	Assa	B/. 1,367,406.30	12/31/2019				
69069	Xandri, S.A.	B/. 2,691,697.50	B/. 2,153,358.00	03831330	Assa	B/. 2,153,358.00	12/31/2019				
11103	Xandri, S.A.	B/. 684,235.63	B/. 547,388.50	1-1-20971	Acerta	B/. 547,388.50	12/31/2019				
27579	Xandri, S.A.	B/. 1,635,792.00	B/. 1,308,633.60	03827614	Assa	B/. 1,308,633.60	12/31/2019				
27574	Xandri, S.A.	B/. 2,869,395.75	B/. 2,285,516.60	03827614	Assa	B/. 2,285,516.60	12/31/2019				
10850	Xandri, S.A.	B/. 165,000.00	B/. 132,000.00	1-1-20971-4	Acerta	B/. 134,195.57	12/31/2019				
32183	Xandri, S.A.	B/. 1,588,185.80	B/. 1,254,548.64	03832605	Assa	B/. 1,254,548.64	12/31/2019				
237475	Xandri, S.A.	B/. 11,539,602.40	B/. 9,247,681.92	03870722	Assa	B/. 9,247,681.92	02/17/2020				
15902	Xandri, S.A.	B/. 972,661.80	B/. 778,129.44	03835223	Assa	B/. 778,129.44	12/31/2019				
10746	Xandri, S.A.	B/. 1,325,872.93	B/. 1,060,698.34	03835223	Assa	B/. 1,060,698.34	12/31/2019				
436349	Healebury Ventures Corporation	B/. 19,257,362.38	B/. 15,406,369.90	03869127	Assa	B/. 14,713,083.26	12/31/2019				

dm
10

Las fincas No. 32283 y No. 95086 no cuentan con pólizas actualmente ya que las mismas no tienen mejoras.

- Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Ochenta y Dos Millones de Dólares (US\$82,000,000.00), constituida mediante la Escritura Pública No.18,077 del 21 de agosto de 2014, 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 Inmobiliaria Cervelló, S.A., cuyos avalúos tienen las siguientes fechas de vencimiento:

Número de Finca	Propietario	Valor del Avalúo	Fecha de Avalúo	Fecha de Vencimiento	Nombre de la Avaluadora	Número de Avalúo
66440	Casselberry, S.A.	B/. 2,505,916.26	4 de Septiembre de 2017	4 de Septiembre de 2020	Panamericana de Avalúos	PIEC65,099/2017
66441	Casselberry, S.A.	B/. 2,468,896.60				
66442	Casselberry, S.A.	B/. 2,468,896.60				
66443	Casselberry, S.A.	B/. 2,503,087.38				
66444	Casselberry, S.A.	B/. 3,298,941.32				
66445	Casselberry, S.A.	B/. 3,299,293.55				
66446	Casselberry, S.A.	B/. 3,305,744.75				
27677	Casselberry, S.A.	B/. 800,255.98	4 de Septiembre de 2017	4 de Septiembre de 2020	Panamericana de Avalúos	PIEC65,101/2017
12216	Casselberry, S.A.	B/. 943,193.42				
12218	Casselberry, S.A.	B/. 2,036,660.63				
12224	Casselberry, S.A.	B/. 1,682,967.38				
8426	Casselberry, S.A.	B/. 1,917,856.15				
21165	Xandri, S.A.	B/. 4,708,157.88				
7441	Xandri, S.A.	B/. 2,756,406.83				
11103	Xandri, S.A.	B/. 1,102,891.83				
10850	Xandri, S.A.	B/. 1,121,978.25				
15902	Xandri, S.A.	B/. 1,568,113.63				
10746	Xandri, S.A.	B/. 2,137,975.77				

21903	Casselberry, S.A.	B/. 589,965.12	31 de Agosto de 2017	31 de Agosto de 2020	Panamericana de Avalúos	PIEC65,102/2017
28959	Casselberry, S.A.	B/. 6,391,338.22				
27579	Xandri, S.A.	B/. 2,193,533.73				
27574	Xandri, S.A.	B/. 4,651,577.93				
24421	Casselberry, S.A.	B/. 560,000.00	29 de Agosto de 2017	29 de Agosto de 2020	Panamericana de Avalúos	PIEC65,100/2017
45414	Casselberry, S.A.					
32283	Casselberry, S.A.	B/. 666,000.00	29 de Agosto de 2017	29 de Agosto de 2020	Panamericana de Avalúos	PIGT65,098/2017
95086	Casselberry, S.A.					
32183	Xandri, S.A.	B/. 2,420,000.00	29 de Agosto de 2017	29 de Agosto de 2020	Panamericana de Avalúos	PIEC65,097/2017
69069	Xandri, S.A.	B/. 2,195,000.00	28 de Agosto de 2017	28 de Agosto de 2020	Panamericana de Avalúos	PIEC65,096/2017
237475	Xandri, S.A.	B/. 36,400,000.00	28 de Agosto de 2017	28 de Agosto de 2020	Panamericana de Avalúos	PIEC65,095/2017
436349	Hazlebury Ventures Corporation	B/. 22,500,000.00	7 de enero de 2019	7 de enero de 2022	Panamericana de Avalúos	PIED69,742/2019
13239	Casselberry, S.A.	B/. 46,270,000.00	19 de marzo de 2018	19 de marzo de 2021	Panamericana de Avalúos	PIEI67,000/2018
49425	Casselberry, S.A.					
17152	Casselberry, S.A.					
21391	Casselberry, S.A.					
44615	Casselberry, S.A.					
44625	Casselberry, S.A.					
44633	Casselberry, S.A.					

II. 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 sobre Bien Inmueble que su valor de avalúo represente al menos 130% del saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión. De acuerdo con confirmación del Agente, a la fecha el saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión, es decir los bonos emitidos y en circulación son por la suma de US\$78,822,500.00:

- El 130% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a US\$102,469,250.00. A la fecha mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyo valor de avalúo suman un total de US\$165,464,649.21, lo que representa un excedente de US\$62,995,399.21

Cobertura de Garantías de Flujos: Valor que resulte de dividir (i) el Flujo Anual de los Contratos de Arrendamiento entre (ii) los pagos de intereses y abonos de capital de los Bonos de los últimos 12 meses, el cual en todo momento deberá ser igual o mayor a 1.20x.

- De acuerdo con la definición anterior tenemos US\$10,228,467.73 dividido entre US\$6,616,217.70 es igual a 1.55

jm
ed

Cobertura de Flujos Proyectada: Valor que resulte de dividir (i) el Flujo Anual de Contratos de Arrendamiento entre (ii) los pagos proyectados de intereses y abonos de capital de los Bonos de los próximos 12 meses, el cual en todo momento deberá ser igual o mayor a 1.20x.

- De acuerdo con la definición anterior tenemos US\$10,535,321.88 dividido entre US\$6,916,086.42 es igual a 1.52

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

- **Junio 2018**

Cobertura de Garantías: Mantener Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre Bien Inmueble que su valor de avalúo represente al menos 130% del saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión. De acuerdo con confirmación del Agente, a la fecha el saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión, es decir los bonos emitidos y en circulación son por la suma de US\$80,360,000.00. El 130% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a US\$104,468,000.00. A la fecha mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyo valor de avalúo suman un total de US\$165,282,324.75, lo que representa un excedente de US\$60,814,324.75.

Cobertura de Garantías de Flujos: Es el valor que resulte de dividir (i) el Flujo Anual de los Contratos de Arrendamiento entre (ii) los pagos de intereses y abonos de capital de los Bonos de los últimos 12 meses, el cual en todo momento deberá ser igual o mayor a 1.20x. De acuerdo con la definición anterior tenemos US\$10,038,934.94 dividido entre US\$6,384,665.21 es igual a 1.58

Cobertura de Flujos Proyectada: Es el Valor que resulte de dividir (i) el Flujo Anual de Contratos de Arrendamiento entre (ii) los pagos proyectados de intereses y abonos de capital de los Bonos de los próximos 12 meses, el cual en todo momento deberá ser igual o mayor a 1.20x. De acuerdo con la definición anterior tenemos US\$10,307,917.89 dividido entre US\$6,690,100.26 es igual a 1.54.

- **Septiembre 2018**

Cobertura de Garantías: Mantener Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre Bien Inmueble que su valor de avalúo represente al menos 130% del saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión. De acuerdo con confirmación del Agente, a la fecha el saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión, es decir los bonos emitidos y en circulación son por la suma de US\$79,847,500.00:

El 130% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a US\$103,801,750.00. A la fecha mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyo valor de avalúo suman un total de US\$165,282,324.75, lo que representa un excedente de US\$61,480,574.75

JMC

Cobertura de Garantías de Flujos: Es el valor que resulte de dividir (i) el Flujo Anual de los Contratos de Arrendamiento entre (ii) los pagos de intereses y abonos de capital de los Bonos de los últimos 12 meses, el cual en todo momento deberá ser igual o mayor a 1.20x. De acuerdo con la definición anterior tenemos US\$10,100,204.06 dividido entre US\$6,463,066.32 es igual a 1.56

Cobertura de Flujos Proyectada: Es el valor que resulte de dividir (i) el Flujo Anual de Contratos de Arrendamiento entre (ii) los pagos proyectados de intereses y abonos de capital de los Bonos de los próximos 12 meses, el cual en todo momento deberá ser igual o mayor a 1.20x. De acuerdo con la definición anterior tenemos US\$10,385,113.64 dividido entre US\$6,762,476.65 es igual a 1.54.

- **Diciembre 2018**

Cobertura de Garantías: Mantener Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre Bien Inmueble que su valor de avalúo represente al menos 130% del saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión. De acuerdo con confirmación del Agente, a la fecha el saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión, es decir los bonos emitidos y en circulación son por la suma de US\$79,335,000.00:

El 130% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a US\$103,135,500.00 A la fecha mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyo valor de avalúo suman un total de US\$165,282,324.75, lo que representa un excedente de US\$62,146,824.75

Cobertura de Garantías de Flujos: Valor que resulte de dividir (i) el Flujo Anual de los Contratos de Arrendamiento entre (ii) los pagos de intereses y abonos de capital de los Bonos de los últimos 12 meses, el cual en todo momento deberá ser igual o mayor a 1.20x. De acuerdo con la definición anterior tenemos US\$10,162,073.82 dividido entre US\$6,540,239.57 es igual a 1.55

Cobertura de Flujos Proyectada: Valor que resulte de dividir (i) el Flujo Anual de Contratos de Arrendamiento entre (ii) los pagos proyectados de intereses y abonos de capital de los Bonos de los próximos 12 meses, el cual en todo momento deberá ser igual o mayor a 1.20x. De acuerdo con la definición anterior tenemos US\$10,457,887.84 dividido entre US\$6,833,690.66 es igual a 1.53.

IV. 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 (86,132,172.15) entre el monto en circulación (78,822,500.00) es igual a 1.10

IV. 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 2018:** La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (86,050,951.67) entre el monto en circulación (80,360,000.00) es igual a 1.07
- **Septiembre 2018:** La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (86,168,051.13) entre el monto en circulación (79,847,500.00) es igual a 1.08
- **Diciembre 2018:** La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (84,474,706.80) entre el monto en circulación (79,335,000.00) es igual a 1.07

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 31 de marzo de 2019.


Ingrid R. Chang
VP Legal y de Fideicomisos


Leticia Oberto
Abogada de Fideicomisos

ju