

**REPÚBLICA DE PANAMÁ
COMISIÓN NACIONAL DE VALORES**

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

INMOBILIARIA CERVELLÓ, S.A.

Trimestre terminado el 30 de septiembre 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:	PROGRAMA ROTATIVO DE BONOS CORPORATIVOS DE HASTA US\$100,000,000.00
RESOLUCIONES DE SMV:	SMV No.204-19 DE 23 DE MAYO DE 2019
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 30 de septiembre de 2019, la empresa cuenta con un Capital de Trabajo de B/. 1,647,117.

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

Razones de Liquidez	Sept. 2019	Jun-19	mar-19	dic-18
Razón Circulante	5	2	3	14
Capital de Trabajo	1,647,117	1,830,048	2,510,035	2,046,549

A. Resultado de las Operaciones

Al final del trimestre que culminó el 30 de septiembre de 2019, la empresa registró un incremento del 58.23% en sus ingresos, con respecto al mismo trimestre que terminó el 30 de septiembre de 2018, esto debido a que en este periodo se facturaron servicios administrativos a las afiliadas y la empresa presentó ingresos en prima devengada producto de la nueva emisión efectuada el 2 de julio. En cuanto a los gastos, estos presentaron un incremento de 47.01 % debido a que los gastos de la emisión con resolución SMV No. 303-14 del 15 de julio de 2017, fueron amortizados en su totalidad ya que se realizó la redención anticipada.

Inmobiliaria Cervelló, S.A.				
Estado de Resultados Económicos-Variación				
Cifras dadas en Balboas				
	01 julio al 30 de septiembre de 2019	01 julio al 30 de septiembre de 2018	Variación	
			Absoluta	Relativa
Total de Ingresos	1,994,797	1,260,708	734,089	58.23%
Total de Gastos	1,933,921	1,315,484	618,437	47.01%
Utilidad del Período	60,875	-54,776	115,651	11.13%

B. Análisis de Perspectivas.

Mediante notificación efectuada al Prival Bank, S.A. como agente de pago, registro y transferencia, Inmobiliaria Cervelló comunicó que se acogería a la redención anticipada de la Emisión de la Oferta Pública de Bonos Corporativos hasta por la suma de ochenta y cuatro millones quinientos mil (US\$84,500,000.00) emitidos bajo el amparo de la Resolución No. SMV 333-14 de 15 de julio de 2014 de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá.

Mediante Resolución SMV No. 204-19 del 23 de mayo de 2019, la Superintendencia del Mercado de Valores autorizó a Inmobiliaria Cervelló, S.A. el registro de un Programa Rotativo de Bonos Corporativos por un valor nominal de hasta Cien Millones de Dólares (US\$100,000,000), con vigencia de diez (10) años. Producto de esta emisión se registró la Serie A (Bonos corporativos Senior) por un monto de Setenta y Cinco Millones de Dólares y la Serie B (Bonos corporativos subordinados) por Dos Millones Quinientos Mil.

Los fondos de ambas series fueron utilizados para cancelar el Saldo Insoluto de la emisión de Bonos Corporativos registrada en la SMV bajo la resolución No. 333-14 de 15 de julio de 2014.

La Serie A, tiene una tasa de interés variable de 4.00% + Libor 3 meses con un mínimo de 5.75% y un máximo de 7.25%, los cuales tienen un periodo de pago trimestral, los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su Redención Anticipada. El pago a capital está sujeto a un periodo de gracia durante el primer año, contado a partir de la fecha de emisión y posteriormente habrá treinta y cinco (35) abonos trimestrales consecutivos y un último pago por el monto requerido para cancelar el Saldo Insoluto a Capital de la presente Serie.

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 entre el 1% y 3%, calculado todos los años utilizando la variación del índice de precios al consumidor nacional urbano promedio de los últimos cinco años, presentados por la Contraloría General de la República de Panamá, tal como se señalan los contratos de arrendamientos cedidos.

II. RESUMEN FINANCIERO

Resumen financiero de los resultados de operación y cuentas del Balance del trimestre que termina al 30 de septiembre de 2019 y de los tres trimestres anteriores.

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

Estado de Resultados Económicos	1 de julio al 30 de septiembre 2019	01 de abril al 30 de junio 2019	01 de enero al 31 de marzo 2019	01 de octubre al 31 de diciembre 2018
Total de Ingresos	1,994,797	1,994,797	1,218,567	1,580,555
Margen Operativo	60,875	708,785	-27,083	253,835
Gastos Generales y Administrativos	1,933,921	1,286,012	1,245,649	1,326,721
Utilidad Neta	60,875	708,785	-27,083	253,835
Acciones emitidas y en circulación	500	500	500	500
Utilidades y pérdida por acción	122	1,418	-54	508
Depreciación y Amortización	0	0	0	0
Utilidad y pérdida por acción no recurrente	0	0	0	0

Estado de Situación Financiera	sep-19	jun-19	mar-19	dic-18
Activos Circulantes	2,072,052	3,537,374	3,684,178	2,198,721
Activos No Circulantes	75,806,819	79,867,055	79,775,844	80,266,413
ACTIVOS TOTALES	77,878,871	83,404,429	83,460,022	B/. 82,465,134
Pasivo Circulante	424,935	1,707,326	1,174,143	152,172
Pasivo No Circulante	77,500,000	81,322,500	81,835,000	81,835,000
Pasivos Totales	77,924,935	83,029,826	83,009,143	81,987,172
Capital Pagado	50,000	50,000	50,000	50,000
Superávit o Déficit Acumulado	-96,065	324,603	400,879	427,962
Patrimonio Total	-B/. 46,065	B/. 374,603	B/. 450,879	B/. 477,962
TOTAL PASIVO Y CAPITAL	77,878,871	83,404,429	83,460,022	82,465,134
RAZONES FINANCIERAS:				
Dividendo / Acción	-B/. 1	B/. 0	B/. 0	B/. 0
Deuda Total / Patrimonio	-B/. 1,691.64	B/. 221.65	B/. 184.11	B/. 171.54
Capital de Trabajo	B/. 1,647,117	B/. 1,830,048	B/. 2,510,035	B/. 2,046,549
Razón Corriente	5	2	3	14
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	1.03	1.55	0.98	1.19

ju

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 30 de septiembre 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 30 de noviembre 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

30 de septiembre 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

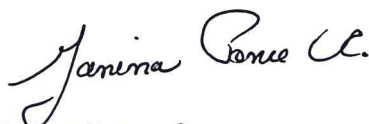
INFORME DEL CONTADOR

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

Los estados financieros de Inmobiliaria Cervelló, S.A. al 30 de septiembre 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

23 de noviembre de 2019
Panamá, República de Panamá

INMOBILIARIA CERVELLO, S.A.

Estado de Situación Financiera

Al trimestre que termina

Cifras en Balboa

Activos	Notas	Sept.-19	jun-19	Mar-19	Dic-18
Activo Corriente					
Banco General	4	431,538	130,186	305,251	390,755
Prival Bank	4	362,267	1,474	1,474	1,501
Prival Bank / Fid. Reserva	4	1,191,514	1,614,944	3,267,885	1,614,944
Prival - Fid. Emisión	4	100	100	100	100
Prival - Fid. reserva proyecto	4	100	100	100	100
Prival Trust - Cta. Ahorro	4	695	694	693	692
Cuentas por Cobrar	5	40,054	40,054	46,320	65,775
Impuesto Estimado		45,783	29,069	12,355	74,852
Otros pagos anticipados		-	1,670,753	-	-
Suscripciones por Cobrar		-	50,000	50,000	50,000
Total de Activo Corriente		2,072,052	3,537,374	3,684,178	2,198,721
Activo No corriente					
Xandri, S.A.	6	6,446,035	17,894,254	18,014,936	18,135,618
Xandri Serie "B"	6	1,250,000	1,250,000	47,012,440	1,250,000
Casselberry, S.A.	6	43,897,730	46,697,730	1,250,000	47,327,150
Casselberry - Serie "B"	6	1,250,000	1,250,000	1,250,000	1,250,000
Hazlebury Ventures Corporation	6	11,454,456	11,454,456	11,531,564	11,608,672
Plaza Bolívar Holdings, S.A:		10,938,219	-	-	-
Propiedad Panta y Equipo		306	344	383	421
Gastos de Emisión pagados por adelantado	7	570,073	1,320,271	716,522	694,552
Total de Activo No Corriente		75,806,819	79,867,055	79,775,844	80,266,413
Total de Activos		77,878,871	83,404,429	83,460,022	82,465,134
Pasivo y Patrimonio					
Pasivo Circulante					
Cuentas por pagar		1,306	532,634	1,794	724
ITBMS por Pagar		47,149	-126	31,908	56,431
I/S Renta Estimada por pagar		-	-	-	62,497
Dividendos por Pagar	8	376,480	16,565	-	32,520
Intereses por Pagar		-	1,158,253	1,140,441	-
Total de Pasivo Circulante		424,935	1,707,326	1,174,143	152,172
Pasivo a Largo Plazo					
Bonos Corporativos por Pagar	9	77,500,000	81,322,500	81,835,000	81,835,000
Total de Pasivo a largo plazo		77,500,000	81,322,500	81,835,000	81,835,000
Total de Pasivo		77,924,935	83,029,826	83,009,143	81,987,172
Patrimonio					
Acciones Comunes	10	50,000	50,000	50,000	50,000
Superávit o Déficit Acumulado	11	-156,940	372,500	427,962	174,127
Utilidad del periodo		60,875	-47,897	-27,083	253,835
Total Patrimonio		-46,065	374,603	450,879	477,962
Total de pasivo y Patrimonio		77,878,871	83,404,429	83,460,022	82,465,134

JM
AR

INMOBILIARIA CERVELLO, S.A.
Estado de Resultados Económicos
Cifras dadas en Balboas

Ingresos	Notas	01 de julio al 30 de septiembre 2019	01 de abril al 30 de junio 2019	01 de enero al 31 de marzo 2019	01 de octubre al 31 de diciembre 2018
Ingresos por Intereses		1,265,540	1,238,114	1,218,566	1,239,554
Otros Ingresos	12	729,257	1	1	341,001
Total de Ingresos		1,994,797	1,238,115	1,218,567	1,580,555
<hr/>					
Costos					-
Total de Costos					-
<hr/>					
Utilidad Bruta		1,994,797	1,238,115	1,218,567	1,580,555
<hr/>					
Gastos					
Papelería y útiles de Oficina		-	-	-	42
Mantenimiento de Bonos		-	12,725	-	-
Trámites Legales		776	165	50	-
Aviso de Operación		-	9,559	-	-
Tasa Única		-	-	300	-
Impuestos		-	-	-	62,497
Honorarios		2,421	2,830	3,060	2,030
Comisiones	13	12,500	-	1,000	-
Atenciones varias		475	-	-	-
Gastos de Intereses		1,265,540	1,238,114	1,218,566	1,239,554
Cargos Bancarios		58	68	124	47
Gastos de Emisión	14	652,113	22,512	22,512	22,512
Gastos de Depreciación		38	38	38	38
Total de Gastos		1,933,921	1,286,012	1,245,649	1,326,721
<hr/>					
Utilidades del Periodo		60,875	-47,897	-27,083	253,835

INMOBILIARIA CERVELLO, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
Cifras en Balboa

	01 de julio al 30 de sept. 2019	01 de abril al 30 de jun. 2019	01 de enero al 31 de mar. 2019	01 de octubre al 31 de dic. 2018
Actividades de Operación				
Superávit o Déficit Acumulado	-96,065	324,603	400,879	427,962
Cuentas por Cobrar a Xandri, S.A.	-6,446,035	-17,894,254	-18,014,936	-18,135,618
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.	-43,897,730	-46,697,730	-47,012,440	-47,327,150
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	-11,454,456	-11,454,456	-11,531,564	-11,608,672
Cuentas por Cobrar a Plaza Bolívar Holdings, S.A.	-10,938,219	-	-	-
Cuenta por Cobrar	-40,054	-40,054	-46,320	-65,775
Otros pagos anticipados	-	-1,670,753	-	-
Suscripciones por Cobrar	-	-50,000	-50,000	-50,000
Impuesto Estimado	-45,783	-29,069	-12,355	-74,852
Gastos de Emisión Pagados por Adelantado	-570,073	-1,320,271	-716,522	-694,552
Propiedad, Planta y Equipo	-306	-344	-383	-421
Bonos Corporativos por Pagar	77,500,000	81,322,500	81,835,000	81,835,000
Cuentas por Pagar	1,306	532,634	1,794	724
Dividendos por pagar	376,480	16,565	-	32,520
Impuestos por Pagar	47,149	-126	31,908	118,928
Intereses por pagar	-	1,158,253	1,140,441	-
	1,936,214	1,697,498	3,525,503	1,958,093
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	1,986,214	1,747,498	3,575,503	2,008,093

INMOBILIARIA CERVELLO, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Cifras en Balboas

	Notas	Capital social común	Utilidad acumulada	Impuesto Complementario	Total
Saldo al 01 de octubre 2018		50,000	188,718	-14,591	224,127
Utilidad neta			253,835		253,835
Impuesto complementario					-
Impuesto complementario acreditado sobre dividendos					-
Distribución de dividendos					-
Saldo al 31 de diciembre 2018		50,000	442,552	-14,591	477,962
Saldo al 01 de enero 2019		50,000	442,552	-14,591	477,962
Utilidad neta			-27,083		-27,083
Impuesto complementario					-
Impuesto complementario acreditado sobre dividendos					-
Distribución de dividendos					-
Saldo al 31 de marzo 2019		50,000	415,469	-14,591	450,879
Saldo al 01 de abril 2019		50,000	415,469	-14,591	450,879
Utilidad neta			-47,897		-47,897
Impuesto complementario				-4,846	-4,846
Impuesto complementario acreditado sobre dividendos				981	981
Distribución de dividendos			-24,513		-
Saldo al 30 de junio 2019		50,000	343,060	-18,456	374,603
Saldo al 01 de julio 2019		50,000	343,060	-18,456	374,603
Utilidad neta			60,875		60,875
Impuesto complementario					-
Impuesto complementario acreditado sobre dividendos				18,456	18,456
Distribución de dividendos			-500,000		-500,000
Saldo al 30 de septiembre 2019		50,000	-96,065	-	-46,065

Handwritten initials/signature

INMOBILIARIA CERVELLO, S.A.

Notas a los estados financieros

Por el periodo del 01 julio al 30 de septiembre 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., se acogió el 30 de junio a la redención anticipada de la emisión por la suma de Ochenta y cuatro millones quinientos mil (US\$84,500,000.00) emitidos bajo el amparo de la resolución SMV No.333-14 de 15 de julio de 2014.

Mediante Resolución SMV No. 204-19 del 23 de mayo de 2019, la Superintendencia del Mercado de Valores autorizó el registro de un Programa Rotativo de Bonos Corporativos por un valor nominal de hasta Cien Millones de Dólares (US\$100,000,000), con vigencia de diez (10) años. Producto de este programa el día 2 de julio de 2019 se registró la Serie A (Bonos corporativos Senior) por un monto de Setenta y Cinco Millones de Dólares (US\$75,000,000.00 y la Serie B (Bonos corporativos subordinados) por Dos Millones Quinientos Mil (US\$2,500,000.00)

Los fondos de ambas series fueron utilizados para cancelar el Saldo Insoluto de la emisión de Bonos Corporativos registrada en la SMV bajo la resolución No. 333-14 del 15 de julio de 2014. La colocación de futuros bonos tendrá los usos definidos en la descripción de cada serie, lo cuales serán utilizados de forma individual o conjunta para los siguientes usos: (i) repago de emisiones vigentes y futuras e (ii) inversiones y (iii) recursos líquidos para capital de trabajo.

Mediante Escritura Pública No. 8,840 del 24 de junio de 2019, se procedió a celebrar una Enmienda Integral al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía que consta en la Escritura Pública Número No. 18007 de veintiuno de agosto de 2014, suscrito entre Prival Trust, S.A. como Fiduciario del Fideicomiso con Inmobiliaria Cervelló, S.A, como

Fideicomitente Emisor y Xandri, S.A., Casselberry, S.A., Hazlebury Ventures Corporation y Plaza Bolívar Holdings, S.A. como Fideicomitentes Garantes Hipotecarios 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. Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros de Inmobiliaria Cervelló, S.A. han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

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. (NIIF)

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/. 1,986,214 de los cuales B/. 362,267 se encuentra colocados en una cuenta corriente en Prival Bank, B/. 431,538 en una cuenta corriente de Banco General, y B/. 1,192,409. 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 tercer trimestre que finalizó el 30 de septiembre de 2019, Xandri ha realizado abonos a Cervelló por la suma de B/. 425,821.

6. Préstamos por cobrar a compañías relacionadas

Durante el tercer trimestre del año en curso, Xandri y Casselberry realizaron abonos a los préstamos, mismos fondos que fueron utilizados por Inmobiliaria Cervelló, S.A. junto con los fondos provenientes de la emisión realizada el 2 de julio de 2019 amparada bajo

Resolución SMV No. 204-19 del 23 de mayo de 2019, para cancelar el Saldo Insoluto de la emisión de Bonos Corporativos registrada en la Superintendencia del Mercado de Valores bajo la resolución No. 333-14 del 15 de julio de 2014.

A fin de adecuar los contratos de préstamos a los términos y condiciones de la nueva emisión y sus respectivos suplementos, se procedió a suscribir una enmienda al contrato de préstamo entre Inmobiliaria Cervelló, S.A. y sus afiliadas (Casselberry, S.A., Xandri, S.A., Hazlebury Ventures Corporation Inc.) y un nuevo contrato de préstamo con Plaza Bolívar Holdings, debido a que ésta se incorpora como nuevo fideicomitente garante. Al incorporar a Plaza Bolívar Holdings, se registró en libros, los fondos obtenidos mediante la emisión destinados a Xandri, S.A. para ser utilizados en la adquisición de los locales propiedad de Plaza Bolívar Holdings.

El pago a capital de estos préstamos está sujeto a un periodo de gracia durante el primer año y posteriormente habrá ciento cinco (105) abonos mensuales consecutivos y un último pago por el monto requerido para cancelar el saldo insoluto de dicho préstamo.

7. Gastos de emisión pagados por adelantado

Corresponden a los costos de la emisión de la Serie "A" y "B" del Programa Rotativo Bonos Corporativos por un valor de hasta B/.100,000,000 lo cuales serán amortizados al plazo de vigencia de dicho programa. El monto inicial de los gastos de emisión es de B/. 584,658 de los cuales se han amortizado B/. 14,585 reflejando un saldo neto de B/. 570,073. Es importante mencionar que los gastos de emisión producto de los Bonos Corporativos por B/.84,500,0000 bajo la Resolución SMV no.333-14 del 15 de julio de 2014, fueron amortizados en su totalidad durante este trimestre ya que nos acogimos a la redención anticipada.

8. Dividendos por Pagar

El 3 de septiembre de 2019 Inmobiliaria Cervelló, S.A. realizó distribución de dividendos y los desembolsos serán realizados en cuotas mensuales.

9. Bonos por pagar

Inmobiliaria Cervelló, S.A., se acogió a la redención anticipada de los Bonos Corporativos amparados bajo la Resolución SMV No. 333-14 de 14 de julio de 2014, por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. De igual forma Mediante Resolución SMV-204-19 de 23 de mayo de 2019 la Superintendencia del Mercado de

Valores de Panamá registró el Programa Rotativo de Bonos Corporativos de hasta B/.100,000,000, producto de los cual el día 2 de julio de 2019 se emitió la Serie "A" Senior por la suma de B/.75,000,000. Y La Serie "B" Subordinada por la suma de B/.2,500,000. Dichos fondos fueron utilizados para cancelar el Saldo Insoluto de la emisión de Bonos Corporativos registrados bajo la resolución SMV No. 333-14 del 15 de julio de 2014.

La Serie "A" Senior, tiene una tasa de interés variable de 4.00% + Libor 3 meses con un mínimo de 5.75% y un máximo de 7.25%, los cuales tienen un periodo de pago trimestral, los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su Redención Anticipada. El pago a capital está sujeto a un periodo de gracia durante el primer año, contado a partir de la fecha de emisión y posteriormente habrá treinta y cinco (35) abonos trimestrales consecutivos y un último pago por el monto requerido para cancelar el Saldo Insoluto a Capital de la presente Serie.

La Serie "B" Subordinada tiene una tasa de interés de 12.5%. los cuales se pagarán de forma trimestral los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su Redención Anticipada. El pago de capital de los Bonos Subordinado será realizado en la fecha de vencimiento, siempre y cuando se haya cancelado el Saldo Insoluto de Capital del préstamo de la serie senior.

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. Superávit o Déficit Acumulado

Durante el tercer trimestre del año, se procedió a realizar una distribución de dividendos por la suma de B/.500,000 la cual incluye utilidades del periodo 2019. Sin embargo, producto de la redención anticipada incurrimos en un gasto no esperado debido a la

Handwritten initials/signature

amortizar total de los gastos de emisión de la Resolución SMV No. 333-14 de 14 de julio de 2014 por la suma del B/.637,528.22, por lo que al cierre de este trimestre el Estado de Situación refleja un déficit. Es importante señalar que al cierre de noviembre 2019 el patrimonio de Inmobiliaria Cervelló, S.A. es el siguiente:

Patrimonio	
Acciones Comunes	50,000
Superávit o Déficit Acumulado	83,748
Utilidad del periodo	195,138
Total Patrimonio	328,886

12. Otros ingresos

Incluye interés ganados en la cuenta de ahorros por la suma de B/.2,020; intereses ganados sobre el depósito a plazo fijo por B/.2,082; Prima ganada por B/323,757 producto de la emisión con resolución SMV-204-19 de 23 de mayo de 2019 y Servicios Administrativos facturados a las relacionadas por la suma de \$401,400.

13. Comisiones

Corresponde a la comisión anual fiduciaria del periodo junio 2019 a mayo 2020

14. Gastos de Emisión

Los gastos de emisión producto de los Bonos Corporativos por B/.84,500,0000 bajo la Resolución SMV no.333-14 del 15 de julio de 2014, fuero amortizados en su totalidad el 2 de julio de 2019 ya que debido a que nos acogimos a la redención anticipada.

15. 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.

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.

16. 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 las 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.

JK
JP

FIDEICOMISO No. 36
Inmobiliaria Cervelló, S.A.
CERTIFICACIÓN TRIMESTRAL
(Al cierre del 30 de septiembre de 2019)

PRIVAL TRUST, S.A. sociedad panameña, inscrita a Ficha 726731, Documento 1923782, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso en o desde la República de Panamá, con Licencia Fiduciaria número 01-2011 de 18 de Febrero de 2011, otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso constituido el 16 de julio de 2014 con Inmobiliaria Cervelló, S.A. como Fideicomitente Emisor y Xandri, S.A. y Casselberry, S.A. como Fideicomitentes Garantes, modificado mediante enmienda integral con fecha de 27 de junio de 2019, suscrito entre Prival Trust, S.A. como Fiduciario y las sociedades Xandri, S.A, Casselberry, S.A., Hazlebury Ventures Corporation y Plaza Bolivar Holdings, S.A. como Fideicomitentes Garantes Hipotecarios con el objeto de establecer un patrimonio para garantizar a los Tenedores Registrados de la Serie Senior de una Emisión Pública de Programa Rotativo de Bonos Corporativos hasta por la suma de \$100,000,000.00 autorizada por la SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ, mediante Resolución No. SMV-204-19 de 23 de mayo de 2019 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 o los Fideicomitentes Garantes Hipotecarios, según los términos y condiciones establecidos en los Bonos de la Serie Senior, certifica que:

Para garantizar la Serie Senior autorizada hasta por la suma de US\$75,000,000.00 como parte de la Emisión Pública del Programa Rotativo de Bonos Corporativos de Inmobiliaria Cervelló, S.A., autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante la Resolución No. SMV-204-19 de 23 de mayo de 2019, a la fecha de esta certificación el total del patrimonio administrado del Fideicomiso es por la suma de \$77,160,661.25 compuesto de los siguientes Bienes Fideicomitados:

1. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de setenta y cinco millones de dólares (US\$75,000,000.00), constituida mediante la Escritura Pública No.8,840 del 24 de junio de 2019, 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 del Programa Rotativo de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Inmobiliaria Cervelló, S.A.

JN
AL

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 depositarán en las Cuentas de Concentración del Fideicomiso. A la fecha de esta certificación el Fideicomiso tiene cedida la suma de US\$968,252.26 en arrendamientos mensuales.
3. Cesión de los flujos dimanantes de la liquidación de las Pólizas de Seguros de los Bienes Inmuebles emitidas por ocurrencia de un siniestro 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.
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 cedidas ya que no se ha iniciado construcción 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 cedidas, ya que no se ha iniciado construcción de 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\$1,192,408.99

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, no se han iniciado trabajos en los proyectos.
Endoso de las Fianzas de Cumplimiento y Pago	US\$0.00	N/A, no se han iniciado trabajos en los proyectos.
Cuentas Fiduciarias	US\$1,192,408.99	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
3010	Casselberry	Delirys	1 de julio de 2019	10 años	1 de julio de 2029	\$3,587.78
3011	Casselberry	Industrias Alimenticias Ricas Viandas	1 de julio de 2019	10 años	1 de julio de 2029	\$128,905.65
3012	Casselberry	Riba Smith	1 de julio de 2019	10 años	1 de julio de 2029	\$131,922.18
3013	Casselberry	Viveres de Panamá	1 de julio de 2019	10 años	1 de julio de 2029	\$135,940.57
3014	Casselberry	Riba Smith	1 de julio de 2019	10 años	1 de julio de 2029	\$158,093.90

Ju
10

4006	Xandri	Delirys	1 de julio de 2019	10 años	1 de julio de 2029	\$9,535.77
4005	Xandri	Riba Smith	1 de julio de 2019	10 años	1 de julio de 2029	\$148,718.31
6001	Hazleburry	Delirys	1 de julio de 2019	10 años	1 de julio de 2029	\$155,328.10
7001	Plaza Bolivar Holdings, S.A.	Riba Smith	1 de julio de 2019	10 años	1 de julio de 2029	\$96,220.00


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
21903	Casselberry, S.A.	B/. 17,507.00	B/. 14,005.60	03B65122	Assa	B/. 14,005.60	12/31/2019
28959	Casselberry, S.A.	B/. 6,835,227.00	B/. 5,468,181.60	03B30914	Assa	B/. 5,468,181.60	12/31/2019

Handwritten signature/initials

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/. 88,210.38	B/. 70,568.30	1-1-20962-4	Acerta	B/. 70,568.30	12/31/2019
24421	Casselberry, S.A.	B/. 23,388.75	B/. 18,711.00	03B65120	Assa	B/. 18,711.00	12/31/2019
45414	Casselberry, S.A.	B/. 23,388.75	B/. 18,711.00	03B65120	Assa	B/. 18,711.00	12/31/2019
12218	Casselberry, S.A.	B/. 1,262,862.91	B/. 1,010,290.33	03B47650	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

# 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
66440	Casselberry, S.A.	B/. 2,035,659.23	B/. 1,628,527.38	1-19757-7	Acerta	1,157,974.11	12/31/2019	33-1-72205-7	Internacional de Seguros	B/. 537,867.72
66441	Casselberry, S.A.	B/. 2,005,703.34	B/. 1,604,562.67	1-19757-7	Acerta	1,140,933.77	12/31/2019	33-1-72205-7	Internacional de Seguros	B/. 529,932.80



66442	Casselberry, S.A.	B/. 2,005,703.34	B/. 1,604,562.67	1-19757-7	Acerta	1,140,933.77	12/31/2019	33-1-72205-7	Internacional de Seguros	B/. 529,952.80
66443	Casselberry, S.A.	B/. 2,034,047.65	B/. 1,627,238.12	1-19757-7	Acerta	1,157,057.28	12/31/2019	33-1-72205-7	Internacional de Seguros	B/. 537,442.02
66444	Casselberry, S.A.	B/. 2,679,760.97	B/. 2,143,808.78	1-19757-7	Acerta	1,524,367.90	12/31/2019	33-1-72205-7	Internacional de Seguros	B/. 708,054.28
66445	Casselberry, S.A.	B/. 2,680,178.67	B/. 2,144,142.94	1-19757-7	Acerta	1,524,605.51	12/31/2019	33-1-72205-7	Internacional de Seguros	B/. 708,164.64
66446	Casselberry, S.A.	B/. 2,686,085.80	B/. 2,148,863.64	1-19757-7	Acerta	1,527,965.64	12/31/2019	33-1-72205-7	Internacional de Seguros	B/. 709,725.56

# 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
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							



13239				1-1-26978-4			
44633				1-0126976-4		B/. 314,361.00	12/31/2019
49425						B/. 670,652.00	12/31/2019
44615							
44625							
21165	Xandri, S.A.	B/. 2,919,760.34	B/. 2,335,808.27	03B55512	Asa	B/. 2,327,808.27	12/31/2019
7441	Xandri, S.A.	B/. 1,709,257.88	B/. 1,367,406.30	03B27613	Asa	B/. 1,367,406.30	12/31/2019
69069	Xandri, S.A.	B/. 2,691,697.50	B/. 2,153,358.00	03B31330	Asa	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

J. M.

27579	Xandri, S.A.	B/. 1,635,792.00	B/. 1,308,633.60	03B27614	Asa	B/. 1,308,633.60	12/31/2019
27574	Xandri, S.A.	B/. 2,869,395.75	B/. 2,295,516.60	03B27614	Asa	B/. 2,295,516.60	12/31/2019
10850	Xandri, S.A.	B/. 165,000.00	B/. 132,000.00	1-1-20971-4	Accerta	B/. 134,195.57	12/31/2019
32183	Xandri, S.A.	B/. 1,568,185.80	B/. 1,254,548.64	03B32605	Asa	B/. 1,254,548.64	12/31/2019
237475	Xandri, S.A.	B/. 11,559,602.40	B/. 9,247,681.92	03B70722	Asa	B/. 9,247,681.92	02/17/2020
15902	Xandri, S.A.	B/. 972,661.80	B/. 778,129.44	03B35223	Asa	B/. 778,129.44	12/31/2019
10746	Xandri, S.A.	B/. 1,325,872.93	B/. 1,060,698.34	03B35223	Asa	B/. 1,060,698.34	12/31/2019
436349	Hazlebury Ventures Corporation	B/. 19,257,962.38	B/. 15,406,369.90	03B69127	Asa	B/. 14,713,083.26	12/31/2019
30216895	Plaza Bolivar Holdings	B/. 9,989,589.50	B/. 7,991,671.60	03B71505	Asa	B/. 7,505,890.67	12/31/2019

Ju
JP

30216920	Plaza Bolívar Holdings	B/. 1,261,612.00	B/. 1,009,289.60	-	Asca		
30216919	Plaza Bolívar Holdings	B/. 1,344,078.00	B/. 1,075,262.40	-	Asca		

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

NOTA: El Fideicomitente Emisor a la fecha de la presente certificación, ha notificado al Fiduciario, que se encuentra en la gestión de actualización de coberturas de las pólizas correspondientes a las siguientes fincas: Fincas No. 30216920, 30216919 y 30216895 propiedad de la sociedad Plaza Bolívar Holding, S.A.; Finca No. 21165 propiedad de la sociedad Xandri y la Finca No. 436349 propiedad de la sociedad Hazlebury Ventures Corporation.

3. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de setenta y cinco millones de dólares (US\$75,000,000.00), constituida mediante la Escritura Pública No.8,840 del 24 de junio de 2019, 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 del Programa Rotativo de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Inmobiliaria Cervelló, S.A. cuyos avalúos tienen las siguientes fechas de vencimiento:

Número de Finca	Propietario	Valor Estimado de Mercado	Fecha de Avalúo	Fecha de Vencimiento	Nombre de la Avaluadora	Número de Avalúo
66440	Casselberry, S.A.	B/. 19,850,000.00	4 de septiembre de 2017	4 de septiembre de 2020	Panamericana de Avalúos	P/EC65,099/2017
66441	Casselberry, S.A.					
66442	Casselberry, S.A.					
66443	Casselberry, S.A.					

JM
EP

66444	Casselberry, S.A.					
66445	Casselberry, S.A.					
66446	Casselberry, S.A.					
27677	Casselberry, S.A.	B/. 20,775,000.00	4 de septiembre de 2017	4 de septiembre de 2020	Panamericana de Avalúos	PIEC65_101/2017
12216	Casselberry, S.A.					
12218	Casselberry, S.A.					
12224	Casselberry, S.A.					
8426	Casselberry, S.A.					
21165	Xandri, S.A.					
7441	Xandri, S.A.					
11103	Xandri, S.A.					
10850	Xandri, S.A.					
15902	Xandri, S.A.					
10746	Xandri, S.A.					

Handwritten signature

21903	Casselberry, S.A.	B/. 13,825,000.00	31 de agosto de 2017	31 de agosto de 2020	Panamericana de Avalúos	PJEC65,102/2017
28959	Casselberry, S.A.					
27579	Xandri, S.A.					
27574	Xandri, S.A.					
24421	Casselberry, S.A.	B/. 560,000.00	29 de agosto de 2017	29 de agosto de 2020	Panamericana de Avalúos	PJEC65,100/2017
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	PJGT65,098/2017
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	PJEC65,097/2017
69069	Xandri, S.A.	B/. 2,195,000.00	28 de agosto de 2017	28 de agosto de 2020	Panamericana de Avalúos	PJEC65,096/2017
237475	Xandri, S.A.	B/. 36,400,000.00	28 de agosto de 2017	28 de agosto de 2020	Panamericana de Avalúos	PJEC65,095/2017
436349	Hazlebury Ventures Corporation	B/. 22,500,000.00	7 de enero de 2019	7 de enero de 2022	Panamericana de Avalúos	PJED69,742/2019
13239	Casselberry, S.A.	B/. 46,270,000.00	19 de marzo de 2018	19 de marzo de 2021	Panamericana de Avalúos	PJIE67,000/2018



49425	Casselberry, S.A.					
17152	Casselberry, S.A.					
21391	Casselberry, S.A.					
44615	Casselberry, S.A.					
44625	Casselberry, S.A.					
44633	Casselberry, S.A.					
30216895	Plaza Bolívar Holding, S.A.	B/. 11,000,000.00	4 de diciembre de 2018	4 de diciembre de 2021	Panamericana de Avalúos	PIJC 69,361/2018
30216919	Plaza Bolívar Holding, S.A.	B/. 1,400,000.00				
30216920	Plaza Bolívar Holding, S.A.	B/. 1,575,000.00				

Jul
AP

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 200% 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\$75,000,000.00:

- El 200% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a US\$150,000,000.00. A la fecha mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyo valor de avalúo suman un total de US\$179,436,000.00 lo que representa un excedente de US\$29,436,000.00

Cobertura de Garantías de Flujos Proyectada: Mantener 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 próximos 12 meses, el cual en todo momento deberá ser igual o mayor a 1.30x.

- De acuerdo con la definición anterior tenemos US\$11,638,320.40 dividido entre US\$5,793,932.69 es igual a 2.01.

Cobertura de Cuenta de Reserva: Mantener una cuenta de reserva para cubrir el pago del servicio de deuda de la Serie Senior por un (1) trimestre.

- De acuerdo con confirmación del Agente, al cierre de septiembre 2019, el servicio de deuda de la Serie Senior es por la suma de \$1,187,415.00. El saldo de la cuenta de reserva al cierre de septiembre de 2019 es por la suma de \$1,191,514.02

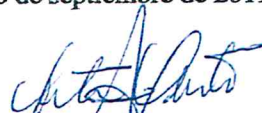
III. Condiciones de cobertura de garantías que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación a la fecha de la presente certificación:

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (77,160,661.25) entre el monto en circulación (75,000,000.00) es igual a 1.03

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


Milagros Guerrero

VPA Contabilidad


Leticia Oberto

Abogada de Fideicomisos

Ju