

**REPÚBLICA DE PANAMÁ  
COMISIÓN NACIONAL DE VALORES**

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

**INMOBILIARIA CERVELLÓ, S.A.**

Trimestre terminado el 31 de diciembre de 2020.

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 31 de diciembre de 2020, la empresa cuenta con un Capital de Trabajo de B/. 2,583,013.

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

Razones de Liquidez	dic-20	sep-20	jun-20	mar-20
Razón Circulante	12	6	15	9
Capital de Trabajo	2,583,013	2,420,218	2,704,172	2,218,797

### A. Resultado de las Operaciones

Al final del trimestre que culminó el 31 de diciembre de 2020, la empresa mantiene una disminución del 24.40 % en sus ingresos, con respecto al mismo trimestre que terminó el 31 de diciembre de 2019 debido a que la facturación de los servicios administrativos para el periodo en curso se realizó de forma mensual contrario al año 2019 en donde se facturó en diciembre, de igual forma los gastos disminuyeron en un 8.95% producto de que la tasa de interés sobre la Serie Senior aplicable para este trimestre se calculó en base al interés mínimo establecido en el suplemento de dicha serie.

Inmobiliaria Cervelló, S.A.				
Estado de Resultados Económicos-Variación				
Cifras dadas en Balboas				
	01 de Oct. al 31 de	01 de Oct. al 31 de	Variación	
	diciembre de 2020	diciembre de 2019	Absoluta	Relativa
Total de Ingresos	1,428,541	1,889,564	-461,023	-24.40%
Total de Gastos	1,238,215	1,359,957	-121,742	-8.95%
Utilidad del Período	190,327	529,607	-339,280	-64.06%

*jm*

## **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.

El 2 de diciembre de 2019 se realizó la emisión de la Serie C por la suma de B/.3,000,000 cuya tasa de interés es de 6.25% por un plazo de cinco años y cuyo pago a capital se realizará al vencimiento.

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 31 de diciembre de 2020 y de los tres trimestres anteriores.

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

Estado de Resultados Económicos	01 de octubre al 31 de diciembre 2020	1 de julio al 30 de sep. 2020	01 de abril al 30 de junio 2020	01 de enero al 31 de marzo 2020
Total, de Ingresos	1,428,541	1,406,984	1,235,533	1,257,238
Margen Operativo	190,327	115,408	-39,174	-16,695
Gastos Generales y Administrativos	1,238,215	1,291,576	1,274,707	1,273,933
Utilidad Neta	190,327	115,408	-39,174	-16,695
Acciones emitidas y en circulación	500	500	500	500
Utilidades y pérdida por acción	381	231	-78	-33
Depreciación y Amortización	-			
Utilidad y pérdida por acción no recurrente	-			

Estado de Situación Financiera	dic-20	sep-20	jun-20	mar-20
Activos Circulantes	2,815,348	2,873,662	2,897,485	2,494,258
Activos No Circulantes	78,803,198	79,381,368	79,959,537	79,975,207
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	<b>81,618,546</b>	<b>82,255,030</b>	<b>82,857,022</b>	<b>82,469,465</b>
Pasivo Circulante	232,335	453,444	193,312	275,462
Pasivo No Circulante	81,066,824	81,672,526	82,235,026	81,726,146
<b>Pasivos Totales</b>	<b>81,299,159</b>	<b>82,125,970</b>	<b>82,428,338</b>	<b>82,001,608</b>
Capital Pagado	50,000	50,000	50,000	50,000
Superávit o Déficit Acumulado	269,387	79,060	378,684	417,858
Patrimonio Total	B/. 319,387	B/. 129,060	428,684	B/. 467,858
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL</b>	<b>81,618,546</b>	<b>82,255,030</b>	<b>82,857,022</b>	<b>82,469,465</b>
<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>				
Dividendo / Acción	0			0
Deuda Total / Patrimonio	B/. 254.55	B/. 636.34	192	B/. 175.27
Capital de Trabajo	B/. 2,583,013	B/. 2,420,218	2,704,173	B/. 2,218,797
Razón Corriente	12	6	15	9
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	1.15	1.09	1	0.99

### **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 del periodo con fecha 31 de diciembre de 2020. 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](http://www.panabolsa.com) a partir del 28 de febrero de 2021.



**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 diciembre de 2020**

**“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 diciembre 2020, 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



15 de febrero de 2021.

Panamá, República de Panamá



INMOBILIARIA CERVELLO, S.A.

Estado de Situación Financiera

Al trimestre que termina

Cifras en Balboa

Activos	Notas	dic-20	Sep-2020	jun-20	mar-20
<b>Activo Corriente</b>					
Banco General	4	77,836	46,873	56,081	46,027
Prival Bank	4	1,256	31,580	2,281	49,038
Prival Bank / Fid. Reserva	4	1,700,167	1,712,500	1,718,171	1,178,244
Prival - Fid. Emisión	4	100	100	100	100
Prival - Fid. reserva proyecto	4	100	100	100	100
Prival Trust - Cta. Ahorro	4	699	699	698	697
Cuentas por Cobrar	5	965,054	1,035,054	1,120,054	1,220,054
Impuesto Estimado		70,135	46,757	-	-
<b>Total de Activo Corriente</b>		<b>2,815,348</b>	<b>2,873,662</b>	<b>2,897,485</b>	<b>2,494,258</b>
<b>Activo No corriente</b>					
Xandri, S.A.	6	31,866,074	32,089,161	32,312,249	32,312,249
Xandri Serie "B"	6	1,250,000	1,250,000	1,250,000	1,250,000
Casselberry, S.A.	6	43,924,117	44,263,529	44,602,942	44,602,942
Casselberry - Serie "B"	6	1,250,000	1,250,000	1,250,000	1,250,000
Propiedad Panta y Equipo		115	153	191	230
Gastos de Emisión pagados por adelantado	7	512,893	528,524	544,156	559,787
<b>Total de Activo No Corriente</b>		<b>78,803,198</b>	<b>79,381,368</b>	<b>79,959,537</b>	<b>79,975,207</b>
<b>Total de Activos</b>		<b>81,618,546</b>	<b>82,255,030</b>	<b>82,857,022</b>	<b>82,469,465</b>
<b>Pasivo y Patrimonio</b>					
<b>Pasivo Circulante</b>					
Cuentas por pagar		-	-	1,353	2,469
ITBMS por Pagar		38,216	36,412	59,056	32,773
I/S Renta Estimada por pagar		-	-	-	7,638
Dividendos por Pagar	8	194,119	417,032	132,903	232,581
<b>Total de Pasivo Circulante</b>		<b>232,335</b>	<b>453,444</b>	<b>193,312</b>	<b>275,462</b>
<b>Pasivo a Largo Plazo</b>					
Bonos Corporativos por Pagar	9	79,375,000	79,937,500	80,500,000	80,500,000
Fondo de Reserva de Intereses por Pagar	10	1,691,824	1,735,026	1,735,026	1,226,146
<b>Total de Pasivo a largo plazo</b>		<b>81,066,824</b>	<b>81,672,526</b>	<b>82,235,026</b>	<b>81,726,146</b>
<b>Total de Pasivo</b>		<b>81,299,159</b>	<b>82,125,970</b>	<b>82,428,338</b>	<b>82,001,608</b>
<b>Patrimonio</b>					
Acciones Comunes	11	50,000	50,000	50,000	50,000
Superávit o Déficit Acumulado		79,060	-36,348	417,858	434,553
Utilidad del periodo		190,327	115,408	-39,174	-16,695
<b>Total, Patrimonio</b>		<b>319,387</b>	<b>129,060</b>	<b>428,684</b>	<b>467,858</b>
<b>Total de pasivo y Patrimonio</b>		<b>81,618,546</b>	<b>82,255,030</b>	<b>82,857,022</b>	<b>82,469,465</b>

*Handwritten signature or initials*

INMOBILIARIA CERVELLO, S.A.

Estado de Resultados Económicos

Cifras dadas en Balboas

Ingresos	Notas	01 de octubre al 31 de diciembre 2020	01 de julio al 30 de septiembre 2020	30 de abril al 30 de junio 2020	01 de enero al 31 de marzo 2020
Ingresos por Intereses		1,420,197	1,398,444	1,229,861	1,251,519
Otros Ingresos	12	8,343	8,540	5,672	5,719
<b>Total de Ingresos</b>		<b>1,428,541</b>	<b>1,406,984</b>	<b>1,235,533</b>	<b>1,257,238</b>
<b>Costos</b>					
<b>Total de Costos</b>					
<b>Utilidad Bruta</b>		<b>1,428,541</b>	<b>1,406,984</b>	<b>1,235,533</b>	<b>1,257,238</b>
<b>Gastos</b>					
Mantenimiento de Bonos		150	428	14,300	-
Trámites Legales		-	460	-	15
Aviso de Operación		-	-	9,691	-
Tasa Única		-	-	300	-
Impuestos		-	-	-	-
Honorarios		14,030	22,610	4,837	6,607
Comisiones		-	22,500	-	-
Gastos de Intereses		1,208,317	1,229,861	1,229,861	1,251,519
Cargos Bancarios		48	47	47	122
Gastos de Emisión		15,631	15,631	15,631	15,631
Gastos de Depreciación		38	38	38	38
<b>Total de Gastos</b>		<b>1,238,215</b>	<b>1,291,576</b>	<b>1,274,707</b>	<b>1,273,933</b>
<b>Utilidades del Periodo</b>		<b>190,327</b>	<b>115,408</b>	<b>-39,174</b>	<b>-16,695</b>

*Handwritten signature and initials*

INMOBILIARIA CERVELLO, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Cifras en Balboa

	01 de octubre al 31 de dic. 2020	01 de julio al 30 de sep. 2020	0 de abril al 30 de junio 2020	01 de enero al 31 de marzo 2020
<b>Actividades de Operación</b>				
Superávit o Déficit Acumulado	269,387	79,060	378,684	417,858
Cuentas por Cobrar a Xandri, S.A.	-31,866,074	-32,089,161	-32,312,249	-32,312,249
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.	-43,924,117	-44,263,529	-44,602,942	-44,602,942
Cuentas por Cobrar a Casselberry, S.A.-Serie Subordinada	-1,250,000	-1,250,000	-1,250,000	-1,250,000
Cuenta por Cobrar	-965,054	-1,035,054	-1,120,054	-1,220,054
Otros pagos anticipados	-	-	-	-
Impuesto Estimado	-70,135	-46,757	-	-
Gastos de Emisión Pagados por Adelantado	-512,893	-528,524	-544,156	-559,787
Propiedad, Planta y Equipo	-115	-153	-191	-230
Bonos Corporativos por Pagar	79,375,000	79,937,500	80,500,000	80,500,000
Fondo de Reserva de interese por pagar	1,691,824	1,735,026	1,735,026	1,226,146
Cuentas por Pagar	0	-	1,353	2,469
Dividendos por pagar	194,119	417,032	132,903	232,581
Impuestos por Pagar	38,216	36,412	59,056	32,773
Impuesto Sobre la Renta por Pagar	-	-	-	7,638
	1,730,159	1,741,851	1,727,430	1,224,205
<b>Actividades de Financiamiento</b>				
Capital en Acciones	50,000	50,000	50,000	50,000
<b>Flujo de Efectivo de Actividades de Financiamiento</b>				
<b>Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo</b>	<b>1,780,159</b>	<b>1,791,851</b>	<b>1,777,430</b>	<b>1,274,205</b>

JK

H

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 enero 2020	50,000	434,553	-	484,553
Utilidad neta		-16,695		-16,695
Impuesto complementario				-
Impuesto complementario acreditado sobre dividendos				0
Distribución de dividendos				0
<b>Saldo al 31 de marzo 2020</b>	<b>50,000</b>	<b>417,858</b>	<b>-</b>	<b>467,858</b>
Saldo al 01 de abril 2020	50,000	417,858	-	467,858
Utilidad neta		-39,174		-39,174
Impuesto complementario				-
Impuesto complementario acreditado sobre dividendos				0
Distribución de dividendos				0
<b>Saldo al 30 de junio 2020</b>	<b>50,000</b>	<b>378,684</b>	<b>-</b>	<b>428,684</b>
Saldo al 01 de julio 2020	50,000	378,684	-	428,684
Utilidad neta		115,408		115,408
Impuesto complementario				-
Impuesto complementario acreditado sobre dividendos				0
Distribución de dividendos		-415,032		-415,032
<b>Saldo al 30 de septiembre 2020</b>	<b>50,000</b>	<b>79,060</b>	<b>-</b>	<b>129,060</b>
Saldo al 01 de octubre 2020	50,000	79,060	-	129,060
Utilidad neta		190,327		190,327
Impuesto complementario				-
Impuesto complementario acreditado sobre dividendos				0
Distribución de dividendos				0
<b>Saldo al 31 de diciembre 2020</b>	<b>50,000</b>	<b>269,387</b>	<b>-</b>	<b>319,387</b>

ju

M

## **INMOBILIARIA CERVELLO, S.A.**

*Notas a los estados financieros*

*Por el periodo del 01 de octubre al 31 de diciembre de 2020.*

*(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. Esta escritura fue modificada mediante Escritura Pública No. 5826 del 7 de septiembre de 2020 aumentando el valor de la primera hipoteca y anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de ochenta millones de dólares (US\$80,000.00)*

*(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.*

*Con fecha 2 de diciembre de 2019 se realizó la emisión de la serie C por la suma de B/.3,000.000 con un plazo de cinco años y tasa de interés fija de 6.25%.*

*Es importante mencionar que mediante escritura pública 16360 del 16 de diciembre de 2019 se protocoliza el convenio de fusión de las empresas Xandri, Hazlebury Ventures Corporation y Plazas Bolívar Holdings, sobreviviendo la sociedad Xandri, S.A. por lo que se realizaron los registros contables a fin de consolidar los préstamos que mantenían las empresas absorbidas y que se reflejen en la sociedad sobreviviente.*

## **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)*

*JK*  
*RP*

### **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/. 1,780,159. de los cuales B/. 1,256 se encuentra colocados en una cuenta corriente en Prival Bank, B/. 77,836. en una cuenta corriente de Banco General, y B/. 1,701,07 bajo la custodia del Fideicomiso de Garantía.*

*JM*  
*MP*

## **5. Cuentas por cobrar**

*Comprenden desembolsos realizados a sus afiliada Xandri, S.A. para el desarrollo de sus operaciones. Al cierre del trimestre terminado el 31 de diciembre de 2020, Xandri ha realizado abonos por la suma de ochenta y cinco mil dólares (US\$255,000.00).*

## **6. Préstamos por cobrar a compañías relacionadas**

*Durante el tercer trimestre del año en 2019, 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.*

*El 2 de diciembre de 2019 se realizó la emisión de la Serie C correspondientes a bonos corporativos por la suma de B/. 3,000,000, con una tasa de interés fija de 6.25% y plazo de cinco años. Los fondos derivados de esta serie fueron utilizados para otorgarle facilidades a Xandri, S.A, para capital de trabajo.*

*Mediante escritura pública No. 16360 de 16 de diciembre de 2019, las empresas Xandri, S.A., Plaza Bolívar Holdings, S.A. y Hazlebury Ventures Corporation, realizaron un convenio de fusión por absorción, sobreviviendo la sociedad Xandri, S.A.; razón por la cual los montos correspondientes a los préstamos producto de la emisión de las empresas fusionadas se reclasificaron para que formen parte del préstamo adeudado por Xandri, S.A.*



Al cierre del cuarto trimestre de 2020, las empresas relacionadas han realizado los siguientes abonos sobre los préstamos recibidos de la serie Senior:

	Saldo inicial	abonos	saldo final
Casselberry, S.A.	44,602,942	678,825	43,924,117
Xandri, S.A	32,312,249	446,175	31,866,074

#### **7. Gastos de emisión pagados por adelantado**

Corresponden a los costos de la emisión de la Serie "A" y "B" y "C" del Programa Rotativo Bonos Corporativos por un valor de hasta B/.100,000,000 los cuales serán amortizados al plazo de vigencia de cada serie emitida.

#### **8. Dividendos por Pagar**

El 24 de septiembre de 2020 Inmobiliaria Cervelló, S.A. realizó distribución de dividendos por la suma de Cuatrocientos quince mil treinta y dos dólares cuyos desembolsos se realizarán mediante abonos 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.

El 2 de diciembre de 2019 se realizó la emisión de la Serie C correspondiente a bonos corporativos por la suma de B/. 3,000,000. con una tasa de interés fija de 6.25% y plazo de cinco años. Los fondos derivados de esta serie fueron utilizados para otorgarle facilidades a Xandri, S.A. para capital de trabajo.

Al 31 de diciembre de 2020 Inmobiliaria Cervelló, S.A. mantiene los siguientes saldos en bonos por pagar:

Serie Senior A	B/.73,875,000
Serie Senior C	3,000,000
Serie Subordinada	<u>2,500,000</u>
<b>Total</b>	<b><u><u>B/.79,375,000</u></u></b>

#### **10. Fondo de Reserva de Intereses Por pagar**

Fondo de Reserva Casselberry, S.A.	992,477
Fondo de Reserva Xandri S.A.	<u>699,347</u>
<b>Total</b>	<b><u><u>1,681,824</u></u></b>

#### **11. 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>

## 12. Otros ingresos

Los otros ingresos están conformados por intereses ganados en un depósito a plazo fijo en el Prival Trust.

## 13. 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 práctico 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.

#### **14. 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 estos.*

*Riesgo de Liquidez – La administración es prudente con respecto al riesgo de liquidez el cual implica mantener suficiente efectivo para hacerle frente a sus obligaciones futuras e inversiones planificadas. 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 actividades 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.**  
**CERTIFICACIÓN TRIMESTRAL**  
**(Al cierre del 31 de diciembre de 2020)**

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 y Casselberry, 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 el Prospecto Informativo de la Emisión Pública del Programa Rotativo de Bonos; certifica que, a la fecha de la presente certificación se han emitido Series Senior, por la suma total de \$78,000,000.00, identificadas de la siguiente manera:

Emisor	Serie	Monto	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Duración
Inmobiliaria Cervelló, S.A.	Serie A	US\$75,000,000.00	2 de julio de 2019	2 de julio de 2029	10 años
	Serie C	US\$3,000,000.00	2 de diciembre de 2019	2 de diciembre de 2024	5 años

*ju*  
*10*

Las Series Senior serán emitidas hasta por un monto que será determinado por el Emisor, según los requerimientos de éste y sujeto a las condiciones del mercado, mediante suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva y estarán garantizadas por un Fideicomiso de Garantía, cuyo total de patrimonio administrado a la fecha de la presente certificación es por la suma de US\$82,677,643.16 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, aumentada hasta por la suma de ochenta millones de dólares (US\$80,000,000.00), mediante la Escritura Pública No. 5,826 del 7 de septiembre de 2020 inscrita al Registro Público 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.
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\$976,576.00 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 del presente informe mantenían depositada e invertidas la suma total de US\$1,701,067.16

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

De la suma de US\$82,677,643.16, 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\$80,000,000.00 en Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio.
2. La suma de US\$976,576.00 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\$97,161,910.07, 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\$1,701,067.16 que se mantenían depositada e invertidas en las Cuentas Fiduciarias.

**B. Vencimiento de los Bienes Fideicomitidos a la fecha de cierre de la presente certificación:**

- 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\$1,701,067.16	Sin Fecha de Vencimiento

- Con Fecha de Vencimiento:
  - 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, S.A.	Delirys	1 de julio de 2019	10 años	1 de julio de 2029	\$3,616.86
3011	Casselberry, S.A.	Industrias Alimenticias Ricas Viandas	1 de julio de 2019	10 años	1 de julio de 2029	\$129,950.32





3012	Casselberry, S.A.	Riba Smith	1 de julio de 2019	10 años	1 de julio de 2029	\$132,991.29
3013	Casselberry, S.A.	Viveres de Panamá	1 de julio de 2019	10 años	1 de julio de 2029	\$137,042.25
3014	Casselberry, S.A.	Riba Smith	1 de julio de 2019	10 años	1 de julio de 2029	\$159,375.11
4006	Xandri, S.A.	Delirys	1 de julio de 2019	10 años	1 de julio de 2029	\$9,613.05
4005	Xandri, S.A.	Riba Smith	1 de julio de 2019	10 años	1 de julio de 2029	\$149,923.53
6001	Xandri, S.A.	Delirys	1 de julio de 2019	10 años	1 de julio de 2029	\$156,881.39
7001	Xandri, S.A.	Riba Smith	1 de julio de 2019	10 años	1 de julio de 2029	\$97,182.20

- 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/. 22,509.00	B/. 18,007.20	03B65122	Assa	B/. 18,007.20	12/31/2021
28959	Casselberry, S.A.	B/. 7,449,903.75	B/. 5,959,923.00	03B30914	Assa	B/. 5,959,923.00	12/31/2021
27677	Casselberry, S.A.	B/. 86,606.55	B/. 69,285.24	1-1-20962-7	Acerta	B/. 69,285.24	12/31/2021
12216	Casselberry, S.A.	B/. 105,852.45	B/. 84,681.96	1-1-20962-7	Acerta	B/. 84,681.96	12/31/2021
24421	Casselberry, S.A.	B/. 25,499.56	B/. 20,399.65	03B65120	Assa	B/. 20,399.65	12/31/2021
45414	Casselberry, S.A.	B/. 24,519.19	B/. 19,615.35	03B65120	Assa	B/. 19,615.35	12/31/2021
12218	Casselberry, S.A.	B/. 1,486,215.10	B/. 1,188,972.08	03B47650	Assa	B/. 1,188,972.08	12/31/2021
12224	Casselberry, S.A.	B/. 270,000.00	B/. 216,000.00	1-1-20962-7	Acerta	B/. 216,000.00	12/31/2021
8426	Casselberry, S.A.	B/. 23,370.00	B/. 18,696.00	1-1-20962-7	Acerta	B/. 18,696.00	12/31/2021

# 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
66440	Casselberry, S.A.	B/. 1,910,384.00	B/. 1,528,307.20	1-19757-9	Acerta	B/. 1,133,935.41	12/31/2021
66441	Casselberry, S.A.	B/. 1,882,272.00	B/. 1,188,972.08	1-19757-9	Acerta	B/. 1,117,248.76	12/31/2021
66442	Casselberry, S.A.	B/. 1,882,272.00	B/. 1,505,817.60	1-19757-9	Acerta	B/. 1,117,248.76	12/31/2021
66443	Casselberry, S.A.	B/. 1,908,872.00	B/. 1,527,097.60	1-19757-9	Acerta	B/. 1,069,037.55	12/31/2021
66444	Casselberry, S.A.	B/. 2,514,848.00	B/. 2,011,878.40	1-19757-9	Acerta	B/. 1,492,723.05	12/31/2021
66445	Casselberry, S.A.	B/. 2,515,240.00	B/. 2,012,192.00	1-19757-9	Acerta	B/. 1,492,955.73	12/31/2021
66446	Casselberry, S.A.	B/. 2,520,784.00	B/. 1,528,307.20	1-19757-9	Acerta	B/. 1,496,246.45	12/31/2021

# de Finca	Propietario	Valor de Mejoras	Monto por el que se debe endosar al 80% del valor de mejoras	No. De 2da póliza	Aseguradora	Monto Asegurado	Vigencia 2da póliza
66440	Casselberry, S.A.	B/. 1,910,384.00	B/. 1,528,307.20	33-1-72205-000010	Internacional de Seguros	B/. 537,933.26	7/30/2021
66441	Casselberry, S.A.	B/. 1,882,272.00	B/. 1,188,972.08	33-1-72205-000010	Internacional de Seguros	B/. 530,017.38	7/30/2021
66442	Casselberry, S.A.	B/. 1,882,272.00	B/. 1,505,817.60	33-1-72205-000010	Internacional de Seguros	B/. 530,017.38	7/30/2021



66443	Casselberry, S.A.	B/. 1,908,872.00	B/. 1,527,097.60	33-1-72205-000010	Internacional de Seguros	B/. 537,507.51	7/30/2021
66444	Casselberry, S.A.	B/. 2,514,848.00	B/. 2,011,878.40	33-1-72205-000010	Internacional de Seguros	B/. 708,140.56	7/30/2021
66445	Casselberry, S.A.	B/. 2,515,240.00	B/. 2,012,192.00	33-1-72205-000010	Internacional de Seguros	B/. 708,250.94	7/30/2021
66446	Casselberry, S.A.	B/. 2,520,784.00	B/. 1,528,307.20	33-1-72205-000010	Internacional de Seguros	B/. 709,812.04	7/30/2021

# 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		Acerta		
17152				1-1-24534-7		B/. 23,029,026.20	12/31/2021
13239				1-0126976-6		B/. 670,562.00	12/31/2021
44633				1-1-26978-6		B/. 314,361.00	12/31/2021
49425							
44615							
44625							

# 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
21165	Xandri, S.A.	B/. 3,436,154.38	B/. 2,748,923.50	03B55512	Assa	B/. 2,748,923.50	12/31/2021
7441	Xandri, S.A.	B/. 2,011,560.29	B/. 1,609,248.23	03B27613	Assa	B/. 1,609,248.23	12/31/2021
69069	Xandri, S.A.	B/. 3,015,207.25	B/. 2,412,165.80	03B31330	Assa	B/. 2,412,165.80	12/31/2021
11103	Xandri, S.A.	B/. 805,250.77	B/. 644,200.62	1-1-20971-7	Acerta	B/. 644,200.02	12/31/2021
27579	Xandri, S.A.	B/. 1,786,435.00	B/. 1,429,148.00	03B27614	Assa	B/. 1,429,148.00	12/31/2021
27574	Xandri, S.A.	B/. 3,421,436.50	B/. 2,737,149.20	03B27614	Assa	B/. 2,737,149.20	12/31/2021
10850	Xandri, S.A.	B/. 180,000.00	B/. 144,000.00	1-1-20971-7	Acerta	B/. 144,000.00	12/31/2021
32183	Xandri, S.A.	B/. 1,626,281.50	B/. 1,301,025.20	03B32605	Assa	B/. 1,301,025.20	12/31/2021
237475	Xandri, S.A.	B/. 14,623,507.50	B/. 11,698,806.00	03B70722	Assa	B/. 11,698,806.00	2/17/2022
15902	Xandri, S.A.	B/. 1,144,688.51	B/. 915,750.81	03B35223	Assa	B/. 915,750.81	12/31/2021
10746	Xandri, S.A.	B/. 1,560,369.19	B/. 1,248,295.35	03B35223	Assa	B/. 1,248,295.35	12/31/2021
436349	Xandri, S.A.	B/. 19,257,962.38	B/. 15,406,369.90	03B69127	Assa	B/. 15,406,369.90	12/31/2021
30216895	Xandri, S.A.	B/. 9,989,589.50	B/. 7,991,671.60	03b71505	Assa	B/. 7,991,671.60	12/31/2021

*JM*  
*10*

30216920	Xandri, S.A.	B/. 1,344,078.00	B/. 1,075,262.40	03b71505	Assa	B/. 1,075,262.40	12/31/2021
30216919	Xandri, S.A.	B/. 1,261,612.00	B/. 1,009,289.60	03b71505	Assa	B/. 1,009,289.60	12/31/2021

- 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, aumentada hasta por la suma de ochenta millones de dólares (US\$80,000,000.00), mediante la Escritura Pública No. 5,826 del 7 de septiembre de 2020 inscrita al Registro Públicos 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
27677	Casselberry, S.A.	B/. 800,000.00	22 de julio de 2020	22 de julio de 2023	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJEC 74,187 /2020
12216	Casselberry, S.A.	B/. 945,000.00				
12224	Casselberry, S.A.	B/. 1,680,000.00				
8426	Casselberry, S.A.	B/. 1,900,000.00				
10850	Xandri, S.A.	B/. 1,120,000.00				



21165	Xandri, S.A.	B/. 4,475,000.00				
7441	Xandri, S.A.	B/. 2,600,000.00				
11103	Xandri, S.A.	B/. 1,045,000.00				
15902	Xandri, S.A.	B/. 1,485,000.00				
10746	Xandri, S.A.	B/. 2,025,000.00				
12218	Casselberry, S.A.	B/. 1,925,000.00				
66440	Xandri, S.A.	B/. 1,850,000.00				
66441	Casselberry, S.A.	B/. 1,800,000.00				
66442	Casselberry, S.A.	B/. 1,800,000.00	23 de julio de 2020	23 de julio de 2023	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJEC 74,185/2020
66443	Casselberry, S.A.	B/. 1,850,000.00				
66444	Casselberry, S.A.	B/. 2,400,000.00				
66445	Casselberry, S.A.	B/. 2,400,000.00				
66446	Casselberry, S.A.	B/. 2,400,000.00				

*Handwritten signature*

21903	Casselberry, S.A.	B/. 590,000.00	23 de julio de 2020	23 de julio de 2023	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJEC 74,188/2020
28959	Casselberry, S.A.	B/. 6,000,000.00				
27579	Xandri, S.A.	B/. 2,000,000.00				
27574	Xandri, S.A.	B/. 4,000,000.00				
24421	Casselberry, S.A.	B/. 560,000.00	22 de julio de 2020	22 de julio de 2023	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJEC 74,186 /2020
45414	Casselberry, S.A.					
32283	Casselberry, S.A.	B/. 666,000.00	22 de julio de 2020	22 de julio de 2023	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJEC 74,184 / 2020
95086	Casselberry, S.A.					
32183	Xandri, S.A.	B/. 2,000,000.00	24 de julio de 2020	24 de julio de 2023	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJEC 74,183 /2020
69069	Xandri, S.A.	B/. 2,100,000.00	24 de julio de 2020	24 de julio de 2023	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJEC 74,182 /2020
237475	Xandri, S.A.	B/. 35,000,000.00	22 de julio de 2020	22 de julio de 2023	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJEC 74,181/2020



436349	Xandri, S.A.	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	PJEI67,000/2018
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	Xandri, S.A.	B/. 11,000,000.00	4 de diciembre de 2018	4 de diciembre de 2021	Panamericana de Avalúos	PJLC 69,361/2018
30216919	Xandri, S.A.	B/. 1,400,000.00				
30216920	Xandri, S.A.	B/. 1,575,000.00				

**C. 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 Bienes Inmuebles, cuyos valores de mercado según evaluador independiente aceptable al Agente de Pago, Registro y Transferencia; representen al menos el 200% del saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión. De acuerdo con confirmación del Agente, el saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión, es decir los bonos emitidos y en circulación son por la suma de US\$76,875,000.00:

- El 200% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a US\$153,750,000.00. A la fecha mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyo valor de mercado según avalúo suman un total de US\$170,161,000.00 lo que representa un excedente de US\$16,411,000.00

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

- De acuerdo con la definición anterior tenemos (i) US\$11,767,740.68 dividido entre (ii) US\$6,976,795.91 es igual a 1.69

**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 la confirmación del Agente, al cierre de diciembre de 2020, el servicio de deuda de las Series Senior es por la suma de \$1,691,824.22. El saldo en reserva al cierre de diciembre de 2020, es por la suma de \$1,700,167.46, lo que representaría un excedente en la cobertura en el saldo de reserva por la suma de \$8,343.24

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

**Marzo 2020**

**Cobertura de Garantías:** Mantener Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre Bienes Inmuebles, cuyos valores de mercado según evaluador independiente aceptable al Agente de Pago, Registro y Transferencia; representen al menos el 200% del saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión. De acuerdo con confirmación del Agente, el saldo insoluto

de la Serie Senior de la Emisión, es decir los bonos emitidos y en circulación son por la suma de US\$78,000,000.00:

- El 200% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a US\$156,000,000.00. Al cierre de marzo de 2020, mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyo valor de mercado según avalúo suman un total de US\$179,436,000.00 lo que representa un excedente de US\$23,436,000.00

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

- De acuerdo con la definición anterior tenemos (i) US\$11,680,235.48 dividido entre (ii) US\$6,763,355.48 es igual a 1.73

**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 la confirmación del Agente, al cierre de marzo de 2020, el servicio de deuda de las Series Senior es por la suma de \$1,150,000.00. El saldo en reserva al cierre de marzo de 2020, es por la suma de \$1,178,243.59, lo que representaría un excedente en la cobertura en el saldo de reserva por la suma de \$28,243.59

### Junio 2020

**Cobertura de Garantías:** Mantener Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre Bienes Inmuebles, cuyos valores de mercado según evaluador independiente aceptable al Agente de Pago, Registro y Transferencia; representen al menos el 200% del saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión. De acuerdo con confirmación del Agente, el saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión, es decir los bonos emitidos y en circulación son por la suma de US\$78,000,000.00:

- El 200% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a US\$156,000,000.00. Al cierre de junio de 2020, mantenía hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyo valor de mercado según avalúo suman un total de US\$179,436,000.00 lo que representa un excedente de US\$23,436,000.00

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

- De acuerdo con la definición anterior tenemos (i) US\$11,709,242.80 dividido entre (ii) US\$6,870,917.98 es igual a 1.70

**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 la confirmación del Agente, al cierre de junio de 2020, el servicio de deuda de las Series Senior es por la suma de \$1,150,000.00. El saldo en reserva al cierre de junio de 2020, es por la suma de \$1,718,171.23 lo que representaría un excedente en la cobertura en el saldo de reserva por la suma de \$568,171.23

#### Septiembre 2020

**Cobertura de Garantías:** Mantener Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre Bienes Inmuebles, cuyos valores de mercado según evaluador independiente aceptable al Agente de Pago, Registro y Transferencia; representen al menos el 200% del saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión. De acuerdo con confirmación del Agente, el saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión, es decir los bonos emitidos y en circulación son por la suma de US\$77,437,500.00:

- El 200% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a US\$154,875,000.00. Al cierre de septiembre de 2020, se mantiene hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyo valor de mercado según avalúo suman un total de US\$170,161,000.00 lo que representa un excedente de US\$15,286,000.00

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

- De acuerdo con la definición anterior tenemos (i) US\$11,738,443.40 dividido entre (ii) US\$6,997,293.00 es igual a 1.68

**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 la confirmación del Agente, al cierre de septiembre de 2020, el servicio de deuda de las Series Senior es por la suma de \$1,712,500.00. El saldo en reserva al cierre de

septiembre de 2020, es por la suma de \$1,712,500.00. Por lo cual se mantiene una cuenta de reserva con la cobertura establecida para cubrir el pago del servicio de deuda del trimestre en curso.

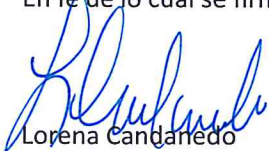
**E. Condiciones de cobertura de garantías que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación a la fecha de la presente certificación:**

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (82,667,643.16) entre el monto en circulación (76,875,000.00) es igual a 1.08

**F. 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:**

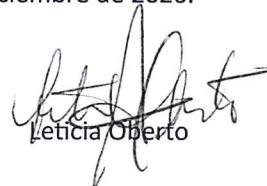
- **Marzo 2020:** La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (77,147,392.59) entre el monto en circulación (78,000,000.00) es igual a 0.99
- **Junio 2020:** La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (77,685,975.76) entre el monto en circulación (78,000,000.00) es igual a 1
- **Septiembre 2020:** La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (82,689,974.51) entre el monto en circulación (77,437,500.00) es igual a 1.07

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 31 de diciembre de 2020.



Lorena Candanedo

Abogada- Dpto. Legal y Fideicomisos



Leticia Oberto

Abogada de Fideicomisos