

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 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 30 de septiembre de 2020, la empresa cuenta con un Capital de Trabajo de B/. 2,420,218.

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

Razones de Liquidez	sep-20	jun-20	mar-20	dic-18
Razón Circulante	6	15	9	7
Capital de Trabajo	2,420,218	2,704,172	2,218,797	2,219,823

A. Resultado de las Operaciones

Al final del trimestre que culminó el 30 de septiembre de 2020, la empresa mantiene una disminución del -29.47 % en sus ingresos, con respecto al mismo trimestre que terminó el 30 de septiembre de 2019; de igual forma los gastos disminuyeron en un -33.21% 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, adicional a esto los gastos presentan una disminución considerable producto de que el gasto de emisión aplicado para el trimestre finalizado en septiembre 2019 incluye la amortización total de los gastos de la emisión del 2014, debido a que se realizó la redención anticipada de los bonos con resolución SMV 333-14 del 15 de julio de 2014.

Inmobiliaria Cervelló, S.A.				
Estado de Resultados Económicos-Variación				
Cifras dadas en Balboas				
	01 de julio al 30 de septiembre de 2020	01 de julio al 30 de septiembre de 2019	Variación	
			Absoluta	Relativa
Total de Ingresos	1,406,984	1,994,797	-587,813	-29.47%
Total de Gastos	1,291,576	1,933,921	-642,345	-33.21%
Utilidad del Período	115,408	60,876	54,532	89.58%

dm

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 30 de septiembre de 2020 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 sep. 2020	01 de abril al 30 de junio 2020	01 de enero al 31 de marzo 2020	01 de octubre al 31 de diciembre 2019
Total de Ingresos	1,406,984	1,235,533	1,257,238	1,889,564
Margen Operativo	115,408	-39,174	-16,695	529,607
Gastos Generales y Administrativos	1,291,576	1,274,707	1,273,933	1,359,957
Utilidad Neta	115,408	-39,174	-16,695	529,607
Acciones emitidas y en circulación	500	500	500	500
Utilidades y pérdida por acción	231	-78	-33	1,059
Depreciación y Amortización				-
Utilidad y pérdida por acción no recurrente				-

Estado de Situación Financiera	sep-20	jun-20	mar-20	dic-19
Activos Circulantes	2,873,662	2,897,485	2,494,258	2,581,035
Activos No Circulantes	79,381,368	79,959,537	79,975,207	79,990,877
ACTIVOS TOTALES	82,255,030	82,857,022	82,469,465	82,571,912
Pasivo Circulante	453,444	193,312	275,462	361,213
Pasivo No Circulante	81,672,526	82,235,026	81,726,146	81,726,146
Pasivos Totales	82,125,970	82,428,338	82,001,608	82,087,359
Capital Pagado	50,000	50,000	50,000	50,000
Superávit o Déficit Acumulado	79,060	378,684	417,858	434,553
Patrimonio Total	B/. 129,060	428,684	B/. 467,858	B/. 484,553
TOTAL, PASIVO Y CAPITAL	82,255,030	82,857,022	82,469,465	82,571,912
RAZONES FINANCIERAS:				
Dividendo / Acción			0	0
Deuda Total / Patrimonio	B/. 636.34	192	B/. 175.27	B/. 169.41
Capital de Trabajo	B/. 2,420,218	2,704,173	B/. 2,218,797	B/. 2,219,822
Razón Corriente	6	15	9	7
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	1.09	1	0.99	1.39

JK

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 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 a partir del 30 de noviembre de 2020.



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 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

ju
JP

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 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

31 de octubre de 2020.
Panamá, República de Panamá

INMOBILIARIA CERVELLO, S.A.

Estado de Situación Financiera

Al trimestre que termina

Cifras en Balboa

Activos	Notas	Sep-2020	jun-20	mar-20	dic-19
Activo Corriente					
Banco General	4	46,873	56,081	46,027	137,458
Prival Bank	4	31,580	2,281	49,038	4,858
Prival Bank / Fid. Reserva	4	1,712,500	1,718,171	1,178,244	47,396
Prival - Fid. Emisión	4	100	100	100	100
Prival - Fid. reserva proyecto	4	100	100	100	100
Prival Trust - Cta. Ahorro	4	699	698	697	696
Plazo Fijo	4	-	-	-	1,163,024
Cuentas por Cobrar	5	1,035,054	1,120,054	1,220,054	1,225,917
Impuesto Estimado		46,757	-	-	-
Otros pagos anticipados		-	-	-	1,486
Total de Activo Corriente		2,873,662	2,897,485	2,494,258	2,581,035
Activo No corriente					
Xandri, S.A.	6	32,089,161	32,312,249	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	44,263,529	44,602,942	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		153	191	230	268
Gastos de Emisión pagados por adelantado	7	528,524	544,156	559,787	575,418
Total de Activo No Corriente		79,381,368	79,959,537	79,975,207	79,990,877
Total de Activos		82,255,030	82,857,022	82,469,465	82,571,912
Pasivo y Patrimonio					
Pasivo Circulante					
Cuentas por pagar		-	1,353	2,469	889
ITBMS por Pagar		36,412	59,056	32,773	48,155
I/S Renta Estimada por pagar		-	-	7,638	7,638
Dividendos por Pagar	8	417,032	132,903	232,581	304,530
Total de Pasivo Circulante		453,444	193,312	275,462	361,212
Pasivo a Largo Plazo					
Bonos Corporativos por Pagar	9	79,937,500	80,500,000	80,500,000	80,500,000
Fondo de Reserva de Intereses por Pagar	10	1,735,026	1,735,026	1,226,146	1,226,146
Total de Pasivo a largo plazo		81,672,526	82,235,026	81,726,146	81,726,146
Total de Pasivo		82,125,970	82,428,338	82,001,608	82,087,358
Patrimonio					
Acciones Comunes	11	50,000	50,000	50,000	50,000
Superávit o Déficit Acumulado		-36,348	417,858	434,553	-95,054
Utilidad del periodo		115,408	-39,174	-16,695	529,607
Total Patrimonio		129,060	428,684	467,858	484,553
Total de pasivo y Patrimonio		82,255,030	82,857,022	82,469,465	82,571,912

JL
MB

INMOBILIARIA CERVELLO, S.A.

Estado de Resultados Económicos

Cifras dadas en Balboas

Ingresos	Notas	01 de julio al 30 de septiembre 2020	30 de abril al 30 de junio 2020	01 de enero al 31 de marzo 2020	01 de octubre al 31 de diciembre 2019
Ingresos por Intereses		1,398,444	1,229,861	1,251,519	1,256,600
Otros Ingresos	12	8,540	5,672	5,719	632,964
Total de Ingresos		1,406,984	1,235,533	1,257,238	1,889,564
Costos					
Total de Costos					
Utilidad Bruta		1,406,984	1,235,533	1,257,238	1,889,564
Gastos					
Mantenimiento de Bonos		428	14,300	-	838
Trámites Legales		460	-	15	-
Aviso de Operación		-	9,691	-	-
Tasa Única		-	300	-	-
Impuestos		-	-	-	70,135
Honorarios	13	22,610	4,837	6,607	17,340
Comisiones	14	22,500	-	-	-
Gastos de Intereses		1,229,861	1,229,861	1,251,519	1,256,600
Cargos Bancarios		47	47	122	51
Gastos de Emisión		15,631	15,631	15,631	14,955
Gastos de Depreciación		38	38	38	38
Total de Gastos		1,291,576	1,274,707	1,273,933	1,359,957
Utilidades del Periodo		115,408	-39,174	-16,695	529,607

Handwritten initials/signature

INMOBILIARIA CERVELLO, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Cifras en Balboa

	01 de julio al 30 de sep. 2020	30 de abril al 30 de junio 2020	01 de enero al 31 de marzo 2020	01 de octubre al 31 de dic. 2020
Actividades de Operación				
Superávit o Déficit Acumulado	79,060	378,684	417,858	434,553
Cuentas por Cobrar a Xandri, S.A.	-32,089,161	-32,312,249	-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.	-44,263,529	-44,602,942	-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	-1,035,054	-1,120,054	-1,220,054	-1,225,917
Otros pagos anticipados	-	-	-	-1,486
Impuesto Estimado	-46,757	-	-	-
Gastos de Emisión Pagados por Adelantado	-528,524	-544,156	-559,787	-575,418
Propiedad, Planta y Equipo	-153	-191	-230	-268
Bonos Corporativos por Pagar	79,937,500	80,500,000	80,500,000	80,500,000
Fondo de Reserva de interese por pagar	1,735,026	1,735,026	1,226,146	1,226,146
Cuentas por Pagar	-	1,353	2,469	889
Dividendos por pagar	417,032	132,903	232,581	304,530
Impuestos por Pagar	36,412	59,056	32,773	48,155
Impuesto Sobre la Renta por Pagar	-	-	7,638	7,638
	1,741,851	1,727,430	1,224,205	1,303,631
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	1,791,851	1,777,430	1,274,205	1,353,631

Handwritten signature and initials.

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 2019		50,000	-95,054	-	-45,054
Utilidad neta			529,607		529,607
Impuesto complementario					-
Impuesto complementario acreditado sobre dividendos					-
Distribución de dividendos					0
Saldo al 31 de diciembre 2019		50,000	434,553	-	484,553
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
Saldo al 31 de marzo 2020		50,000	417,858	-	467,858
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
Saldo al 30 de junio 2020		50,000	378,684	-	428,684
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
Saldo al 30 de septiembre 2020		50,000	79,060	-	129,060

INMOBILIARIA CERVELLO, S.A.

Notas a los estados financieros

Por el periodo del 01 de julio al 30 de septiembre 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)

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/. 1,791,851. de los cuales B/. 31,580. se encuentra colocados en una cuenta corriente

en Prival Bank, B/. 46,872. en una cuenta corriente de Banco General, y B/. 1,713,399. bajo la custodia del Fideicomiso de Garantía.

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 30 de septiembre de 2020, Xandri ha realizado abonos por la suma de ochenta y cinco mil dólares (US\$85,000.00).

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 tercer 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	339,413	44,263,529
Xandri, S.A	32,312,249	223,088	32,089,161

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 (US\$415,032), 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 30 de septiembre de 2020 Inmobiliaria Cervello, S.A. mantiene los siguientes saldos en bonos por pagar:

Serie Senior A	B/.74,437,500
Serie Senior C	3,000,000
Serie Subordinada	<u>2,500,000</u>
Total	<u><u>B/.79,937,500</u></u>

10. Fondo de Reserva de Intereses Por pagar

Fondo de Reserva Casselberry, S.A.	1,018,398
Fondo de Reserva Xandri S.A.	<u>716,628</u>
Total	<u><u>1,735,026</u></u>

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><u>B/. 50,000</u></u>

12. Otros ingresos

Los otros ingresos están conformados por intereses ganados del depósito a plazo fijo.

13. Honorarios

En el tercer trimestre del año en curso se solicitó a los abogados inscribir una enmienda a la Escritura Pública No. 8,840 del 24 de junio de 2019 sobre la Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio a fin de aumentar esta cifra a ochenta millones (US\$80,000,000). Este incremento quedó registrado mediante escritura Pública No. 5,826 del 7 de septiembre de 2020 por consiguiente los gastos en concepto de honorarios reflejan un incremento.

Handwritten initials: JM and JB

14. Comisiones

Comisión anual de agencia de pago y de fiduciario de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de garantía.

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 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.

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.

FIDEICOMISO No. 36

Inmobiliaria Cervelló, S.A.

CERTIFICACIÓN TRIMESTRAL

(Al cierre del 30 de septiembre 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, 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 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

Handwritten initials: JM, JLO

Handwritten signature

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\$82,689,974.51 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\$1,713,398.51

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

De la suma de US\$82,689,974.51, 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:

Handwritten signature

Handwritten initials

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\$92,293,528.61, suma que a la fecha del presente informe no ha sido ni será recibida como parte de los Bienes Fideicomitidos 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\$1,713,398.51 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\$1,713,398.51	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	\$3,581.05
3011	Casselberry, S.A.	Industrias Alimenticias Ricas Viandas	1 de julio de 2019	10 años	1 de julio de 2029	\$128,663.69
3012	Casselberry, S.A.	Riba Smith	1 de julio de 2019	10 años	1 de julio de 2029	\$131,674.54
3013	Casselberry, S.A.	Viveres de Panamá	1 de julio de 2019	10 años	1 de julio de 2029	\$135,685.39
3014	Casselberry, S.A.	Riba Smith	1 de julio de 2019	10 años	1 de julio de 2029	\$157,797.14
4006	Xandri, S.A.	Delirys	1 de julio de 2019	10 años	1 de julio de 2029	\$9,517.87

Handwritten signature and initials

4005	Xandri, S.A.	Riba Smith	1 de julio de 2019	10 años	1 de julio de 2029	\$148,439.13
6001	Xandri, S.A.	Delirys	1 de julio de 2019	10 años	1 de julio de 2029	\$155,328.10
7001	Xandri, S.A.	Riba Smith	1 de julio de 2019	10 años	1 de julio de 2029	\$96,220.00

- 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/. 14,005.60	12/31/2020
28959	Casselberry, S.A.	B/. 7,449,903.75	B/. 5,959,923.00	03B30914	Assa	B/. 5,468,181.60	12/31/2020
27677	Casselberry, S.A.	B/. 86,605.55	B/. 69,284.44	1-1-20962-4	Acerta	B/. 57,737.70	12/31/2020
12216	Casselberry, S.A.	B/. 105,852.45	B/. 84,681.96	1-1-20962-4	Acerta	B/. 70,568.30	12/31/2020
24421	Casselberry, S.A.	B/. 25,499.56	B/. 20,399.65	03B65120	Assa	B/. 18,711.00	12/31/2020

JM 10

45414	Casselberry, S.A.	B/. 24,519.19	B/. 19,615.35	03B65120	Assa	B/. 18,711.00	12/31/2020
12218	Casselberry, S.A.	B/. 1,486,215.10	B/. 1,188,972.08	03B47650	Assa	B/. 1,010,290.33	12/31/2020
12224	Casselberry, S.A.	B/. 270,000.00	B/. 216,000.00	1-1-20962-5	Acerta	B/. 201,293.35	12/31/2020
8426	Casselberry, S.A.	B/. 23,370.00	B/. 18,696.00	1-1-20962-5	Acerta	B/. 15,514.80	12/31/2020


# 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	1-1-24534-6	Acerta	B/. 23,029,026.20	12/31/2020
17152							
13239							
44633							
49425							
44615							
44625							
21165	Xandri, S.A.	B/. 3,436,154.38	B/. 2,748,923.50	03B55512	Assa	B/. 2,338,808.27	12/31/2020
7441	Xandri, S.A.	B/. 2,011,560.29	B/. 1,609,248.23	03B27613	Assa	B/. 1,367,406.30	12/31/2020

JM
AO

69069	Xandri, S.A.	B/. 3,015,207.25	B/. 2,412,165.80	03B31330	Assa	B/. 2,153,358.00	12/31/2020
11103	Xandri, S.A.	B/. 805,250.77	B/. 644,200.62	1-1-20971-6	Acerta	B/. 547,388.50	12/31/2020
27579	Xandri, S.A.	B/. 1,786,435.00	B/. 1,429,148.00	03B27614	Assa	B/. 1,308,633.60	12/31/2020
27574	Xandri, S.A.	B/. 3,421,436.50	B/. 2,737,149.20	03B27614	Assa	B/. 2,295,516.60	12/31/2020
10850	Xandri, S.A.	B/. 180,000.00	B/. 144,000.00	1-1-20971-6	Acerta	B/. 134,195.57	12/31/2020
32183	Xandri, S.A.	B/. 1,626,281.50	B/. 1,301,025.20	03B32605	Assa	B/. 1,254,548.64	12/31/2020
237475	Xandri, S.A.	B/. 14,623,507.50.40	B/. 11,698,806.00	03B70722	Assa	B/. 9,247,681.92	02/17/2021
15902	Xandri, S.A.	B/. 1,144,688.51	B/. 915,750.81	03B35223	Assa	B/. 778,129.44	12/31/2020
10746	Xandri, S.A.	B/. 1,560,369.19	B/. 1,248,295.35	03B35223	Assa	B/. 1,248,295.35	12/31/2020
436349	Xandri, S.A.	B/. 19,257,962.38	B/. 15,406,369.90	03B69127	Assa	B/. 15,406,369.90	12/31/2020
30216895	Xandri, S.A.	B/. 9,989,589.50	B/. 7,991,671.60	03B71505	Assa	B/. 7,991,671.60	12/31/2020
30216920	Xandri, S.A.	B/. 1,344,078.00	B/. 1,075,262.40	03B71505	Assa	B/. 1,075,262.40	12/31/2020
30216919	Xandri, S.A.	B/. 1,261,612.00	B/. 1,009,289.60	03B71505	Assa	B/. 1,009,289.60	12/31/2020

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

# 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/. 2,089,835.84	B/. 1,671,868.67	1-19757-8	Acerta	B/. 1,157,974.11	12/31/2020
66441	Casselberry, S.A.	B/. 2,059,082.67	B/. 1,647,266.14	1-19757-8	Acerta	B/. 1,140,933.77	12/31/2020
66442	Casselberry, S.A.	B/. 2,059,082.67	B/. 1,647,266.14	1-19757-8	Acerta	B/. 1,140,933.77	12/31/2020
66443	Casselberry, S.A.	B/. 2,008,181.33	B/. 1,606,545.06	1-19757-8	Acerta	B/. 1,157,057.28	12/31/2020
66444	Casselberry, S.A.	B/. 2,751,079.51	B/. 2,200,863.61	1-19757-8	Acerta	B/. 1,524,367.90	12/31/2020
66445	Casselberry, S.A.	B/. 2,751,508.34	B/. 2,201,206.67	1-19757-8	Acerta	B/. 1,524,605.51	12/31/2020
66446	Casselberry, S.A.	B/. 2,757,573.11	B/. 2,206,058.49	1-19757-8	Acerta	B/. 1,527,965.64	12/31/2020


# 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/. 2,089,835.84	B/.1, 671, 868.67	33-1-72205-00007	Internacional de Seguros	B/. 537,933.26	07/30/2021
66441	Casselberry, S.A.	B/.2,059,082.67	B/.1,647,266.14	33-1-72205-00007	Internacional de Seguros	B/. 530,017.38	07/30/2021
66442	Casselberry, S.A.	B/.2,059,082.67	B/.1,647,266.14	33-1-72205-00007	Internacional de Seguros	B/. 530,017.38	07/30/2021
66443	Casselberry, S.A.	B/.2,008,181.33	B/.1,606,545.06	33-1-72205-00007	Internacional de Seguros	B/. 537,507.51	07/30/2021
66444	Casselberry, S.A.	B/.2,751,079.51	B/. 2,200,863.61	33-1-72205-00007	Internacional de Seguros	B/. 708,140.56	07/30/2021
66445	Casselberry, S.A.	B/.2,751,508.34	B/.2,201,206.67	33-1-72205-00007	Internacional de Seguros	B/. 708,250.94	07/30/2021
66446	Casselberry, S.A.	B/.2,757,573.11	B/. 2,206,058.49	33-1-72205-00007	Internacional de Seguros	B/. 709,812.04	07/30/2021

Handwritten signature and initials

Nota: Al cierre de la presente certificación, el Fiduciario ha solicitado al Fideicomitente Emisor las correcciones en el monto asegurado de las pólizas cedidas a favor del Fiduciario, debido a las actualizaciones de avalúos realizadas en el periodo en curso.

- 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				

Handwritten signature and initials

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	23 de julio de 2020	23 de julio de 2023	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJEC 74,185/2020
66441	Casselberry, S.A.	B/. 1,800,000.00				
66442	Casselberry, S.A.	B/. 1,800,000.00				
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				
21903	Casselberry, S.A.	B/. 590,000.00				
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				

Jul 20
ML

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	PJED69,742/2019
13239	Casselberry, S.A.		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.	B/. 46,270,000.00				
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, 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\$77,437,500.00:

- El 200% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a US\$154,875,000.00. 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\$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.

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

Diciembre 2019

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\$78,000,000.00:

- El 200% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a US\$156,000,000.00. 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\$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\$11,667,439.84 dividido entre (ii) US\$6,516,502.74 es igual a 1.79

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 2019, el servicio de deuda de las Series Seniors es por la suma de \$1,177,606.93. El saldo en reserva al cierre de diciembre de 2019, es por la suma de \$1,217,115.16, lo que representaría un excedente en la cobertura en el saldo de reserva por la suma de \$39,508.23



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

- El 200% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a US\$156,000,000.00. A la fecha 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, a la fecha el saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión, es decir los bonos emitidos y en circulación son por la suma de US\$78,000,000.00:

- 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

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 (82,689,974.51) entre el monto en circulación (77,437,500.00) es igual a 1.07

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

- **Diciembre 2019:** La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (77,185,367.42) entre el monto en circulación (78,000,000.00) es igual a 0.99
- **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.

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 30 de septiembre de 2020.



Lorena Candanedo
Abogada- Dpto. Legal y Fideicomisos



Leticia Oberfo
Abogada de Fideicomisos

