

**REPÚBLICA DE PANAMÁ  
COMISIÓN NACIONAL DE VALORES**

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

**INMOBILIARIA CERVELLÓ, S.A.**

Trimestre terminado el 31 de marzo de 2023.

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 marzo de 2023, la empresa cuenta con un Capital de Trabajo de B/. 1,966,149.

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

Razones de Liquidez	mar-23	dic-22	sep-22	jun-22
Razón Circulante	1	1	2	1
Capital de Trabajo	1,966,149	2,051,111	2,116,323	2,106,181

### A. Resultado de las Operaciones

Al cierre del trimestre que culminó el 31 de marzo de 2023, la empresa mantiene una disminución de los ingresos del -4.10% de sus ingresos con respecto al mismo trimestre del 2022. Los gastos disminuyeron en un -7.41%.

Inmobiliaria Cervelló, S.A.				
Estado de Resultados Económicos-Variación				
Cifras dadas en balboas				
	01 de enero al 31 de	01 de enero al 31 de	Variación	
	marzo de 2023	marzo de 2022	Absoluta	Relativa
Total de Ingresos	1,093,185	1,139,913	-46,728	-4.10%
Total de Gastos	1,036,588	1,119,516	-82,927	-7.41%
Utilidad del Período	56,597	20,398	36,199	177.47%

JK

## 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.

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.

El 27 de mayo de 2021 Inmobiliaria Cervelló, S.A publicó un comunicado de Hecho de importancia informando su decisión de redimir anticipadamente el 30 de junio de 2021 la totalidad de la serie A por la suma de \$73,312,500 y en forma parcial de la serie C por \$1,500,000.

Mediante suplemento informativo del 18 de junio de 2021, con fecha de oferta del 28 de junio y fecha de emisión 30 de junio de 2021, se emitió la Serie Senior D por la suma de \$70,000,000 con un plazo de 8 años y una tasa fija de interés anual de 5.25% cuyos fondos fueron utilizados para cancelar el saldo insoluto de la serie A del Programa de Bonos Corporativos registrada en la SMV bajo la resolución SMV No. 204-19 del 23 de mayo de 2019. De igual forma, mediante suplemento del 17 de junio y fecha de emisión 30 de junio de 2021 se emitió la serie Subordinada "E" por la suma de \$1,000,000 a una tasa de interés anual del 8% y un plazo de 10 años cuyos fondos tienen la finalidad de ser utilizados para capital de trabajo y otros usos generales del Emisor.

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 finalizó el 31 de marzo de 2023 y de los tres trimestres anteriores.

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

Estado de Resultados Económicos	01 de enero al 31 de marzo 2023	01 de octubre al 31 de diciembre 2022	1 de julio al 30 de sep. 2022	01 de abril al 30 de junio 2022
Total de Ingresos	B/ .1,093,185	1,139,913	1,158,110	1,143,384
Margen Operativo	B/ .56,597	20,337	55,527	49,655
Gastos Generales y Administrativos	B/ .1,036,588	1,119,577	1,102,583	1,093,729
Utilidad Neta	B/ .56,597	20,337	55,527	49,655
Acciones emitidas y en circulación	B/ .498	498	500	500
Utilidades y pérdida por acción	114	41	111	99
Depreciación y Amortización				
Utilidad y pérdida por acción no recurrente				

Estado de Situación Financiera	mar-23	dic-22	sep-22	jun-21
Activos Circulantes	B/ .6,207,473	6,275,286	6,341,020	6,736,410
Activos No Circulantes	B/ .67,610,515	68,718,547	69,868,579	71,716,328
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	<b>73,817,988</b>	<b>74,993,832</b>	<b>76,209,599</b>	<b>78,452,738</b>
Pasivo Circulante	B/ .4,241,324	4,224,175	4,224,697	4,630,229
Pasivo No Circulante	B/ .69,443,868	70,540,961	71,776,379	73,669,513
<b>Pasivos Totales</b>	<b>73,685,191</b>	<b>74,765,136</b>	<b>76,001,076</b>	<b>78,299,742</b>
Capital Pagado	B/ .49,835	49,835	50,000	50,000
Superávit o Déficit Acumulado	B/ .82,962	178,861	158,523	102,996
Patrimonio Total	B/ .132,797	228,696	208,523	152,996
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL</b>	<b>73,817,988</b>	<b>74,993,832</b>	<b>76,209,599</b>	<b>78,452,738</b>
RAZONES FINANCIERAS:				
Dividendo / Acción				
Deuda Total / Patrimonio	B/ . 554.87	B/ . 326.92	B/ . 364.47	B/ . 511.78
Capital de Trabajo	B/ . 1,966,149	B/ . 2,051,111	B/ . 2,116,323	B/ . 2,106,181
Razón Corriente	1	1	2	1
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	1.05	1.02	1.05	1.05

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 del periodo con fecha 31 marzo de 2023. 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 31 de mayo de 2023.



**Jorge Riba Baca**  
**Gerente General**

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

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

**Información Financiera Intermedia**

**31 de marzo de 2023**

**“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 Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivos

Notas de Información Financiera

## INFORME DEL CONTADOR

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

Los estados financieros de Inmobiliaria Cervelló, S.A. al 31 de marzo de 2023, incluyen el Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultados Económicos, Flujos de Efectivos y Estado de Cambios en el patrimonio por el periodo 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 intermedios antes mencionados, fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF).



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

25 de mayo de 2023.  
Panamá, República de Panamá

# Inmobiliaria Cervello, S.A.

## Estado de Situación Financiera

Al 31 de marzo 2023

Cifras en Balboa

Activos	Notas	Marzo 2023	Diciembre 2022
<b>Activo Corriente</b>			
Efectivo	4	B/.28,682	B/.105,111
Fondos de Fideicomiso	5	1,947,712	1,941,993
Préstamo por Cobrar entre partes relacionadas	6	4,200,000	4,200,000
Gastos e Impuestos pagados por anticipado		<u>31,079</u>	<u>28,181</u>
<b>Total de Activo Corriente</b>		<u>6,207,473</u>	<u>6,275,285</u>
<b>Activo No corriente</b>			
Préstamo por cobrar entre partes relacionadas	6	66,565,190	67,615,190
Cuentas por Cobrar entre partes relacionadas	7	1,044,853	1,102,853
Equipo de Cómputo, neto		473	504
<b>Total de Activo No Corriente</b>		<u>67,610,515</u>	<u>68,718,547</u>
<b>Total de Activos</b>		<u>B/.73,817,988</u>	<u>B/.74,993,832</u>
<b>Pasivo y Patrimonio</b>			
<b>Pasivo Circulante</b>			
Cuentas por pagar		1,580	724
Impuestos Acumulados por Pagar	8	39,744	23,451
Bonos Corporativos por Pagar	9	<u>4,200,000</u>	<u>4,200,000</u>
<b>Total de Pasivo Circulante</b>		<u>4,241,324</u>	<u>4,224,175</u>
<b>Pasivo a Largo Plazo</b>			
Bonos Corporativos por Pagar	9	67,292,421	68,328,220
Fondo de Reserva de Intereses por Pagar	10	2,013,125	2,013,125
Dividendos por Pagar		<u>138,322</u>	<u>199,616</u>
<b>Total de Pasivo a largo plazo</b>		<u>69,443,868</u>	<u>70,540,961</u>
<b>Total de Pasivo</b>		<u>73,685,191</u>	<u>74,765,136</u>
<b>Patrimonio</b>			
Acciones Comunes	11	49,835	49,835
Superávit o Déficit Acumulado		<u>82,962</u>	<u>178,861</u>
<b>Total Patrimonio</b>		<u>132,797</u>	<u>228,696</u>
<b>Total de pasivo y Patrimonio</b>		<u>B/.73,817,988</u>	<u>B/.74,993,832</u>

## Inmobiliaria Cervello, S.A.

### Estado de Resultados Integrales

Cifras dadas en Balboas

Ingresos	Notas	Para el trimestre terminado el 31 de marzo	
		2023	2022
Ingresos por Intereses		B/ 1,012,750	B/ 1,040,313
Otros Ingresos	12	80,435	66,431
<b>Total de Ingresos</b>		<b>1,093,185</b>	<b>1,106,743</b>
Costos		-	-
<b>Total de Costos</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utilidad Bruta</b>		<b>1,093,185</b>	<b>1,106,743</b>
Gastos			
Aviso de Operación		4,574	1,363
Tasa Única		300	-
Honorarios		4,560	3,910
Gastos de Intereses		1,012,750	1,040,313
Cargos Bancarios		92	92
Gastos de Emisión		14,199	25,858
Otros Gastos		82	-
Gastos de Depreciación		32	32
<b>Total de Gastos</b>		<b>1,036,589</b>	<b>1,071,567</b>
<b>Utilidades del Periodo</b>		<b>B/ 56,597</b>	<b>B/ 35,177</b>

JL

HP

**Inmobiliaria Cervello, S.A.**  
**Estado de Flujos de Efectivo**  
**Para el periodo de doce meses terminado el 31 de marzo de 2023**  
**Cifras en Balboa**

	2023	2022
<b>Flujo de efectivo de actividades de operación</b>		
Utilidad Neta	B/ .56,597	B/ .35,177
Ajuste por:		
Depreciación de equipo de cómputo	<u>31</u>	<u>31</u>
<b>Flujo de efectivo de operaciones antes e movimiento en capital de trabajo</b>	56,628	35,208
Gastos e Impuestos Pagados por Anticipado	(2,898)	8,158
Cuentas por Pagar	856	3,764
Impuestos acumulados por Pagar	<u>16,292</u>	<u>(18,451)</u>
<b>Flujo de efectivo provisto por actividades e operación</b>	<u>70,878</u>	<u>28,679</u>
 <b>Flujo de efectivos en actividades de Inversión</b>		
Fondos del Fideicomiso		<u>3,120</u>
Flujo de efectivo (usados en) provistos por las actividades de inversión	<u>(5,718)</u>	<u>3,120</u>
 <b>Flujo de efectivo por actividades de financiamiento</b>		
Préstamo por cobrar entre partes relacionadas	1,050,000	-
Cuenta por Cobrar entre partes relacionadas	58,000	250,000
Bonos Corporativos por Pagar	(1,035,801)	18,500
Dividendos por pagar	(61,294)	(438,142)
Distribución de Dividendos	(152,495)	-
Impuesto Complementario		-
Flujos de efectivo provistos por (usados en) las actividades de financiamiento	<u>(141,589)</u>	<u>(169,642)</u>
 <b>Disminución / Aumento del efectivo</b>	(76,429)	(137,843)
Efectivo al inicio del año	<u>105,111</u>	<u>278,984</u>
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<u><u>B/ .28,682</u></u>	<u><u>B/ .141,141</u></u>

JL

MR

**Inmobiliaria Cervello, S.A.**  
**Estado de Cambios en el Patrimonio**  
**Para el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023**  
**Cifras en Balboas**

	Notas	Capital social común	Utilidad acumulada	Impuesto Complementario	Total
Saldo al 01 de enero 2022		50,000	18,164	-	68,164
Utilidad neta		-	35,177	-	35,177
Impuesto complementario		-	-		0
Impuesto complementario acreditado sobre dividendos		-	-	-	-
Distribución de dividendos		-	-	-	0
<b>Saldo al 31 de marzo 2022</b>		<b><u>B/.50,000</u></b>	<b><u>B/.53,341</u></b>	<b>-</b>	<b><u>B/.103,341</u></b>
Saldo al 01 de enero 2023		49,835	178,860	-	228,695
Utilidad neta		-	56,597	-	56,597
Impuesto complementario		-	-	-	0
Impuesto complementario acreditado sobre dividendos		-	-	-	-
Distribución de dividendos		-	(152,495)	-	(152,495)
<b>Saldo al 31 de marzo 2023</b>		<b><u>B/.49,835</u></b>	<b><u>B/.82,962</u></b>	<b>B/.0</b>	<b><u>B/.132,797</u></b>

## **Inmobiliaria Cervello, S.A.**

Notas a los estados financieros

Al 31 de marzo de 2023.

(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.

El 30 de junio de 2021 Inmobiliaria Cervelló, S.A. redimió de forma anticipada la totalidad de la serie Senior A por la suma de \$73,312,500 y en forma parcial de la serie C por \$1,500,000.

Mediante suplemento informativo del 18 de junio de 2021, con fecha de oferta del 28 de junio y fecha de emisión 30 de junio de 2021, se emitió la Serie Senior D por la suma de \$70,000,000 con un plazo de 8 años y una tasa fija de interés anual de 5.25% cuyos fondos fueron utilizados para cancelar el saldo insoluto de la serie A del Programa de Bonos Corporativos registrada en la SMV bajo la resolución SMV No. 204-19 del 23 de mayo de 2019. De igual forma, mediante suplemento del 17 de junio y fecha de emisión 30 de junio de 2021 se emitió la serie Subordinada "E" por la suma de \$1,000,000 a una tasa de interés anual del 8% y un plazo de 10 años cuyos fondos tienen la finalidad de ser utilizados para capital de trabajo y otros usos generales del Emisor.

El 30 de marzo de 2022 se realizó la redención anticipada de la serie Senior "C" y se emitió la serie Subordinada "F" por la suma de \$1,500,000.

## **2. Declaración de Cumplimiento**

Los estados financieros intermedios 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 intermedio 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 intermedios 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.

#### 4. Efectivo

El efectivo está representado por el dinero en efectivo, caja y depósitos en cuentas bancarias los cuales son mantenidos por la empresa para función de tesorería, cuyo vencimiento es igual o inferior a (3) meses. Al cierre del primer trimestre 2023, la empresa dispone de los siguientes montos en efectivo: B/.13,468 en el Prival Bank y B/ 15,214 en el Banco General

#### 5. Fondos de Fideicomiso

Al cierre del primer trimestre de 2023, las cuentas del fideicomiso reflejan los siguientes saldos:

	2023	2022
Prival Bank / Fid. Reserva	B/.1,946,904	B/.1,941,187
Prival - Fid. reserva proyecto	100	100
Prival Trust-Ahorro	707	706
Total	<u>B/.1,947,712</u>	<u>B/.1,941,993</u>

#### 6. Préstamos por cobrar entre partes 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.

Durante el segundo trimestre del año 2021, Xandri y Casselberry realizaron abonos importantes a los préstamos de la serie A Senior, mismos fondos que fueron utilizados por Inmobiliaria Cervelló, S.A. junto con los fondos provenientes de la Serie Senior D, para la cancelación total de la serie Senior A, por consiguiente, se realizó una restructuración de los contratos de préstamo a fin de adecuarlos a las nuevas condiciones de cada serie emitida.

Al cierre del primer trimestre de 2023, Inmobiliaria Cervello, S.A. cuenta con los siguiente saldos producto del préstamo a sus afiliadas sobre los fondos de la emisión:

	Saldo al inicio de año	Abonos	Saldo final
<b>Series Senior</b>			
Casselberry, S.A. Serie Senior "D"	41,585,942	1,900,710	39,685,232
Xandri, S.A, -Serie Senior "D"	27,329,248	832860	26,079,959
Xandri, S.A, -Serie Senior "C"	1,500,000	1,500,000	-
<b>Series Subordinadas</b>			
Casselberry-Serie Subordinada "B"	1,250,000		1,250,000
Xandri, S.A.-Serie Subordinada "B"	1,250,000		1,250,000
Xandri-Serie Subordinada "E"	1,000,000		1,000,000
Xandri-Serie Subordinada "F"	1,500,000		1,500,000
<b>Total</b>			<b>70,765,190</b>
Porción corriente			4,200,000
Porción no Corriente			66,565,190

## 7. Cuentas por cobrar entre partes relacionadas

Comprenden desembolsos realizados a sus afiliada Xandri, S.A. para el desarrollo de sus operaciones. Durante el primer trimestre 2023, Xandri ha realizado abonos a capital por la suma de B/.58,000.

## 8. Impuestos Acumulados Por Pagar

Al 31 de marzo 2023 , los impuestos acumulados por pagar se detallan a continuación:

	2023	2022
Tesoro Nacional ITBMS por pagar	B/.22,673	B/.23,451
Impuesto de Dividendos por pagar	11,151	-
Impuesto Complementario por Pagar	5,920	-
<b>Total</b>	<b>B/.39,744</b>	<b>B/.23,451</b>

## 9. Bonos corporativos por pagar, netos

Inmobiliaria Cervelló, S.A., se acogió a la redención anticipada de la Serie Senior A y la redención parcial de la Serie Subordinada C correspondiente a la Resolución SMV-204-19 de 23 de mayo de 2019 de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá del Programa Rotativo de Bonos Corporativos de hasta B/.100,000,000.

El día 30 de junio de 2021 se emitió la Serie "D" Senior por la suma de B/.70,000,000 y la Serie "E" Subordinada por la suma de B/.1,000,000. Los fondos de la Serie D fueron utilizados para cancelar el Saldo Insoluto de la Serie A.

La Serie "D" Senior, tiene una tasa de interés fija del 5.25% 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 veintisiete (27) 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.

Al 30 de junio de 2021 se realizó la redención anticipada de esta serie por la suma de Un millón quinientos mil dólares (1,500,000) y el 30 de marzo de 2022 se realizó la redención de la totalidad de esta serie.

La Serie subordinada "E" por la suma de Un millón de dólares (\$1,000.000) cuenta con una tasa de interés fija del 8% y fecha de vencimiento el 30 de junio de 2031.

Al 30 de marzo se emitió la serie subordinada "F" por la suma de \$1,500,000 con un plazo de 10 años y una tasa de interés del 6.25%.

Al 31 de marzo de 2022 Inmobiliaria Cervelló, S.A. mantiene los siguientes saldos en bonos por pagar:

Serie Senior "D"	B/.66,850,000
Serie -Subordinada "B"	2,500,000
Serie Subordinada "E"	1,000,000
Serie Subordinada "F"	1,500,000
<b>Sub Total</b>	<u>B/.71,850,000</u>
Gastos de emisión de bonos	<u>-357,579</u>
<b>Total</b>	<u>B/.71,492,420</u>
Bonos por pagar netos, porción corriente	<u>-4,200,000</u>
Bonos por pagar, netos porción no corriente	<u><u>B/.67,292,421</u></u>

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

	2023	2022
Fondo de Reserva Casselberry, S.A.	B/.1,200,263	B/.1,200,263
Fondo de Reserva Xandri S.A.	<u>812,862</u>	<u>812,862</u>
<b>Total</b>	<u><u>B/.2,013,125</u></u>	<u><u>B/.2,013,125</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	Total capital
Acciones comunes	500	498	B/.49,835

## 12. Otros Ingresos

Los otros ingresos están conformados por intereses ganados en un depósito a plazo fijo en el Prival Trust y los ingresos producto de la facturación de los servicios administrativos.

## 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 – A fin de mitigar el riesgo en la tasa de interés, las series vigente al cierre del primer trimestre 2023 mantienen tasa de interés fijas garantizadas durante todo el plazo y hasta la fecha de vencimiento de cada serie.

---

**FIDEICOMISO No. 36**  
**Inmobiliaria Cervelló, S.A.**  
**CERTIFICACIÓN TRIMESTRAL**  
**(Al cierre del 31 de marzo de 2023)**

PRIVAL TRUST, S.A. sociedad panameña, inscrita a Ficha 726731, Documento 1923782, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso en o desde la República de Panamá, con Licencia Fiduciaria número 01-2011 de 18 de Febrero de 2011, otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso constituido el 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, se han emitido Series Senior, identificadas de la siguiente manera:

Emisor	Serie	Monto Original	Saldo al cierre de marzo 2023	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Duración
Inmobiliaria Cervelló, S.A.	Serie D	\$70,000,000.00	\$66,850,000.00	30 de junio de 2021	30 de junio 2029	8 años

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 \$82,943,916.67 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 (\$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 (\$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 \$996,205.17 en arrendamientos mensuales.
3. Cesión de los flujos dimanantes de la liquidación de las Pólizas de Seguros de los Bienes Inmuebles emitidas por ocurrencia de un siniestro emitidas por una compañía aceptable al Agente de Pago, Registro y Transferencia y que cubra al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras de los Bienes Inmuebles o cualesquiera otras pólizas existentes en relación con los Bienes Inmuebles.
4. Cesión a favor de Prival Trust, S.A. en su calidad de Fiduciario, de las pólizas CAR ("Construction ALL Risk"), con coberturas A, B, C y D por el 100% del valor de contrato de construcción de cada uno de los Proyectos, E y F por 20% del valor del contrato de construcción de cada uno de los Proyectos y G por el 10% del valor del contrato de construcción de cada uno de los Proyectos, que a la fecha no se encuentran cedidas ya que no se ha iniciado construcción en los Proyectos.
5. Endoso a favor de Prival Trust en su calidad de Fiduciario de las Fianzas de cumplimiento por el 50% del valor de cada uno de los Proyectos, que a la fecha no se encuentran cedidas, ya que no se ha iniciado construcción de los proyectos.
6. Cuentas Fiduciarias, las cuales a la fecha de cierre de la presente certificación mantenían depositada e invertidas la suma total de \$1,947,711.50.

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

De la suma de \$82,943,916.67 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 \$80,000,000.00 en Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio.
2. La suma de \$996,205.17 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 \$97,354,669.99 suma que a la fecha de la presente certificación 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 \$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 \$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 \$1,947,711.50 que se mantenían depositada e invertidas en las Cuentas Fiduciarias.

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

- Sin fecha de Vencimiento:

Bien Fideicomitado	Valor	Fecha de Vencimiento
Cesión de las Pólizas CAR	\$0.00	N/A, no se han iniciado trabajos en los proyectos.
Endoso de las Fianzas de Cumplimiento y Pago	\$0.00	N/A, no se han iniciado trabajos en los proyectos.
Cuentas Fiduciarias	\$1,947,711.50	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	Canon Mensual
3010	Casselberry, S.A.	Delirys	1 de julio de 2019	10 años	1 de julio de 2029	\$3,689.56
3011		Industrias Alimenticias Ricas Viandas				\$132,562.32
3012		Riba Smith				\$135,664.41
3013		Viveres de Panamá				\$139,796.79
3014		Riba Smith				\$162,578.55
4006	Xandri, S.A.	Delirys				\$9,806.27
4005		Riba Smith				\$152,936.99
6001		Delirys				\$160,034.71
7001		Riba Smith				\$99,135.56
						<b>\$996,205.17</b>

- 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.

**Ver detalle de las pólizas en el Anexo 1**

- Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de setenta y cinco millones de dólares (\$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 (\$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.

**Ver detalle del valor de avalúo de los Bienes Inmuebles en el Anexo 2**

**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 avaluador 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 \$66,850,000.00:

- El 200% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a \$133,700,000.00. A la fecha mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyo valor de mercado según avalúo suman un total de \$165,866,000.00 lo que representa un excedente de \$32,166,000.00

**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) \$12,034,158.44 dividido entre (ii) \$7,684,359.38 es igual a 1.57

**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, el servicio de deuda de las Series Senior es por la suma de \$1,946,904.17. El saldo de la cuenta de reserva al cierre de marzo de 2023, es por la suma de \$1,946,904.17 .

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

**Junio 2022:**

**Cobertura de Garantías:** Mantener Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre Bienes Inmuebles, cuyos valores de mercado según avaluador 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 \$70,000,000.00:

- El 200% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a \$140,000,000.00. A la fecha mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyo valor de mercado según avalúo suman un total de \$165,866,000.00 lo que representa un excedente de \$25,866,000.00

**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) \$ 11,944,598.62 dividido entre (ii) \$7,842,282.30 es igual a 1.52

**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, el servicio de deuda de las Series Senior es por la suma de \$1,989,166.67. El saldo de la cuenta de reserva al cierre de junio de 2022, es por la suma de \$1,993,219.24, lo que representa un excedente de cobertura por la suma de \$4,052.57

#### Septiembre 2022:

**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 \$68,950,000.00:

- El 200% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a \$137,900,000.00. A la fecha mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyo valor de mercado según avalúo suman un total de \$165,866,000.00 lo que representa un excedente de \$27,966,000.00

**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) \$ 11,974,386.13 dividido entre (ii) \$7,785,932.30 es igual a 1.54

**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, el servicio de deuda de las Series Senior es por la suma de \$1,965,023.96. El saldo de la cuenta de reserva al cierre de septiembre de 2022, es por la suma de \$1,997,845.43, lo que representa un excedente de cobertura por la suma de \$32,821.47.

**Diciembre 2022:**

**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 \$67,900,000.00:

- El 200% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a \$135,800,000.00. A la fecha mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyo valor de mercado según avalúo suman un total de \$165,866,000.00 lo que representa un excedente de \$30,066,000.00

**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) \$12,004,272.28 dividido entre (ii) \$7,730,194.80 es igual a 1.55

**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, el servicio de deuda de las Series Senior es por la suma de \$1,941,187.50. El saldo de la cuenta de reserva al cierre de diciembre de 2022, es por la suma de \$1,941,187.50.

**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 (82,943,916.67) entre el monto en circulación (66,850,000.00) es igual a 1.24

**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:**

- **Junio 2022:** La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (82,980,365.67) entre el monto en circulación (70,000,000.00) es igual a 1.19
- **Septiembre 2022:** La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (82,994,856.17) entre el monto en circulación (68,950,000.00) es igual a 1.20
- **Diciembre 2022:** La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (82,938,199.13) entre el monto en circulación (67,900,000.00) es igual a 1.22

**SITUACIÓN ECONÓMICA**

A la fecha de la presente certificación del Fideicomiso no mantiene cuentas por pagar dentro del fideicomiso por obligaciones administrativas fiduciarias.

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 23 de mayo de 2023.



Ingrid R. Chang  
VP Legal y Fideicomisos



Roberto Barsallo  
Abogado Legal y de Fideicomisos

# de Finca	Propietario	No. de Póliza	Aseguradora	Monto Asegurado (Pólizas)	Vigencia de la Póliza	No. De 2da póliza	Aseguradora	Monto Asegurado	Vigencia 2da póliza
21903	Casselberry, S.A.	03B65122	Asa	B/. 18,007.20	12/31/2023				
28959	Casselberry, S.A.	03B30914	Asa	B/. 5,959,923.00	12/31/2023				
27677	Casselberry, S.A.	1-1-20962-9	Acerta	B/. 69,284.44	12/31/2023				
12216	Casselberry, S.A.	1-1-20962-9	Acerta	B/. 84,681.96	12/31/2023				
24421	Casselberry, S.A.	03B65120	Asa	B/. 20,399.65	12/31/2023				
45414	Casselberry, S.A.	03B65120	Asa	B/. 19,615.35	12/31/2023				
12218	Casselberry, S.A.	03B47650	Asa	B/. 1,188,972.08	12/31/2023				
12224	Casselberry, S.A.	1-1-20962-9	Acerta	B/. 216,000.00	12/31/2023				
8426	Casselberry, S.A.	1-1-20962-9	Acerta	B/. 18,696.00	12/31/2023				
32283	Casselberry, S.A.								
95086	Casselberry, S.A.								
66440	Casselberry, S.A.	1-19757-11	Acerta				Internacional de Seguros	B/. 559,580.93	
66441	Casselberry, S.A.	1-19757-11	Acerta				Internacional de Seguros	B/. 551,346.49	
66442	Casselberry, S.A.	1-19757-11	Acerta				Internacional de Seguros	B/. 551,346.49	
66443	Casselberry, S.A.	1-19757-11	Acerta				Internacional de Seguros	B/. 559,138.04	
66444	Casselberry, S.A.	1-19757-11	Acerta				Internacional de Seguros	B/. 736,637.76	
66445	Casselberry, S.A.	1-19757-11	Acerta				Internacional de Seguros	B/. 736,752.58	
66446	Casselberry, S.A.	1-19757-11	Acerta	B/. 8,919,395.71	12/31/2023	33-1-72205-00014	Internacional de Seguros	B/. 738,376.50	7/30/2023
21391									
17152		1-1-24534-9		B/. 23,029,026.20	12/31/2023				
13239		1-0126976-8		B/. 670,562.00	12/31/2023				
44633		1-1-26978-8	Acerta	B/. 314,361.00	12/31/2023				
49425									
44615									
44625									
21165	Xandri, S.A.	03B55512	Asa	B/. 2,748,923.50	12/31/2023				
7441	Xandri, S.A.	03B27613	Asa	B/. 1,609,248.23	12/31/2023				
69069	Xandri, S.A.	03B31330	Asa	B/. 2,412,165.80	12/31/2023				
11103	Xandri, S.A.	1-1-20971-9	Acerta	B/. 644,200.02	12/31/2023				
27579	Xandri, S.A.	03B27614	Asa	B/. 1,429,148.00	12/31/2023				
27574	Xandri, S.A.	03B27614	Asa	B/. 2,737,149.20	12/31/2023				
10850	Xandri, S.A.	1-1-20971-9	Acerta	B/. 144,000.00	12/31/2023				
32183	Xandri, S.A.	03B32605	Asa	B/. 1,301,025.20	12/31/2023				
237475	Xandri, S.A.	03B70722	Asa	B/. 11,698,806.00	2/17/2024				
15902	Xandri, S.A.	03B35223	Asa	B/. 915,750.81	12/31/2023				
10746	Xandri, S.A.	03B35223	Asa	B/. 1,248,295.35	12/31/2023				
436349	Xandri, S.A.	03B69127	Asa	B/. 15,406,369.90	12/31/2023				
30216895	Xandri, S.A.	03b71505	Asa	B/. 8,012,932.60	12/31/2023				
30216920	Xandri, S.A.	03b71505	Asa	B/. 1,075,262.40	12/31/2023				
30216919	Xandri, S.A.	03b71505	Asa	B/. 1,009,289.60	12/31/2023				

B/. 92,921,491.20

B/. 4,433,178.79

Cobertura total B/. 97,354,669.99

B3 dk

Número de Finca	Código de Ubicación	Propietario	Valor Estimado de Mercado	Fecha de Avalúo	Fecha de Vencimiento	Nombre de la Avaluadora	Número de Avalúo
27677	8706	Casselberry, S.A.	B/. 800,000.00	22 de julio de 2020	22 de julio de 2023	Panamericana de Avalúos, S.A.	PIEC 74,187 /2020
12216	8706		B/. 945,000.00				
12224	8706		B/. 1,680,000.00				
8426	8706		B/. 1,900,000.00				
10850	8705	Xandri, S.A.	B/. 1,120,000.00	23 de julio de 2020	23 de julio de 2023	Panamericana de Avalúos, S.A.	PIEC 74,185 /2020
21165	8706		B/. 4,475,000.00				
7441	8706		B/. 2,600,000.00				
11103	8706		B/. 1,045,000.00				
15902	8706		B/. 1,485,000.00				
10746	8706		B/. 2,025,000.00				
12218	8706	Casselberry, S.A.	B/. 1,925,000.00	23 de julio de 2020	23 de julio de 2023	Panamericana de Avalúos, S.A.	PIEC 74,188 /2020
66440	8708	Xandri, S.A.	B/. 1,850,000.00				
66441	8708		B/. 1,800,000.00				
66442	8708		B/. 1,800,000.00				
66443	8708	Casselberry, S.A.	B/. 1,850,000.00	23 de julio de 2020	23 de julio de 2023	Panamericana de Avalúos, S.A.	PIEC 74,188 /2020
66444	8708		B/. 2,400,000.00				
66445	8708		B/. 2,400,000.00				
66446	8708		B/. 2,400,000.00				
21903	8707	Xandri, S.A.	B/. 590,000.00	22 de julio de 2020	22 de julio de 2023	Panamericana de Avalúos, S.A.	PIEC 74,186 /2020
28959	8707		B/. 6,000,000.00				
27579	8700		B/. 2,000,000.00				
27574	8700		B/. 4,000,000.00				
24421	8707	Casselberry, S.A.	B/. 560,000.00	22 de julio de 2020	22 de julio de 2023	Panamericana de Avalúos, S.A.	PIEC 74,184 / 2020
45414	8706		B/. 666,000.00				
32283	8700		B/. 2,000,000.00				
95086	8706		B/. 2,000,000.00				
32183	8700	Xandri, S.A.	B/. 2,000,000.00	24 de julio de 2020	24 de julio de 2023	Panamericana de Avalúos, S.A.	PIEC 74,183 /2020
69069	8706		B/. 2,100,000.00				
237475	8712		B/. 35,000,000.00				
436349	8A00		B/. 20,500,000.00				
13239	8600	Casselberry, S.A.	B/. 20,500,000.00	18 de marzo de 2021	19 de marzo de 2024	Panamericana de Avalúos, S.A.	PIE/75,637/2021
49425	8212		B/. 44,700,000.00				
17152	8212						
21391	8212						
44615	8212						
44625	8212						
44633	8212	Xandri, S.A.	B/. 10,500,000.00	29 de octubre de 2021	29 de octubre de 2024	Panamericana de Avalúos, S.A.	PILC 77,690/2021
30216895	8617		B/. 1,300,000.00				
30216919	8617		B/. 1,450,000.00				
30216920	8617		B/. 165,866,000.00				

PK  
P3