

**REPÚBLICA DE PANAMÁ
COMISIÓN NACIONAL DE VALORES**

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

INMOBILIARIA CERVELLÓ, S.A.

Trimestre terminado el 31 de diciembre de 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 diciembre de 2023, la empresa cuenta con un Capital de Trabajo de B/. 2,098,967.

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

Razones de Liquidez	dic-23	jul-23	jun-23	mar-23
Razón Circulante	1	1	1	1
Capital de Trabajo	2,098,967	2,079,642	2,022,832	1,966,149

A. Resultado de las Operaciones

Al cierre del trimestre que culminó el 31 de diciembre de 2023, la empresa mantiene una disminución de los ingresos del 3.26% con respecto al mismo trimestre del 2022. Los gastos disminuyeron en un 5.24 %.

Inmobiliaria Cervelló, S.A.				
Estado de Resultados Económicos-Variación				
Cifras dadas en Balboas				
	01 de octubre al 31 de	01 de octubre al 31 de	Variación	
	Dic. de 2023	Dic. de 2022	Absoluta	Relativa
Total de Ingresos	1,102,764	1,139,913	-37,149	-3.26%
Total de Gastos	1,060,894	1,119,577	-58,682	-5.24%
Utilidad del Período	41,870	20,337	21,533	105.88%

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 diciembre de 2023 y de los tres trimestres anteriores.

fa

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

Estado de Resultados Económicos	01 de octubre al 31 de diciembre 2023	1 de julio al 30 de septiembre 2023	01 de abril al 30 de junio 2023	01 de enero al 31 de marzo 2023
Total de Ingresos	1,102,764	1,110,086	1,107,771	B/ .1,093,185
Margen Operativo	93,098	64,661	B/ .57,190	B/ .56,597
Gastos Generales y Administrativos	1,060,894	1,045,425	1,050,581	B/ .1,036,588
Utilidad Neta	41,870	64,661	57,190	B/ .56,597
Acciones emitidas y en circulación	498	498	498	B/ .498
Utilidades y pérdida por acción	84	130	115	114

Estado de Situación Financiera	dic-23	sep-23	jun-23	mar-23
Activos Circulantes	8,370,135	8,359,660	6,245,823	B/ .6,207,473
Activos No Circulantes	64,400,181	65,450,213	66,500,244	B/ .67,610,515
ACTIVOS TOTALES	72,770,316	73,809,873	72,746,067	73,817,988
Pasivo Circulante	6,271,168	6,280,018	4,222,991	B/ .4,241,324
Pasivo No Circulante	66,382,679	67,278,105	68,335,987	B/ .69,443,868
Pasivos Totales	72,653,847	73,558,123	72,558,978	73,685,191
Capital Pagado	49,835	49,835	49,835	B/ .49,835
Superávit o Déficit Acumulado	66,633	201,915	B/ .137,254	B/ .82,962
Patrimonio Total	116,469	251,750	B/ .187,089	B/ .132,797
TOTAL PASIVO Y CAPITAL	72,770,316	73,809,873	72,746,067	73,817,988
RAZONES FINANCIERAS:				
Dividendo / Acción				
Deuda Total / Patrimonio	624	292	B/ .387.83	B/ .554.87
Capital de Trabajo	2,098,967	2,079,642	B/ .2,022,832	B/ .1,966,149
Razón Corriente	1	1	1	1
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	1	1	1.05	1.05

Handwritten signature

III. INFORMACION FINANCIERA

Ver adjunto No.1

IV. CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 3 del Acuerdo No.18-00 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-04 de 20 de diciembre de 2004, adjunto a este informe de actualización trimestral, se ha preparado a la Superintendencia del Mercado de Valores certificación emitida por el Fiduciario de Garantía al cierre del periodo con fecha 31 de diciembre de 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 a partir del 29 de febrero de 2024.



Jorge Riba Baca
Gerente General

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

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

Información Financiera Intermedia

31 de diciembre de 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

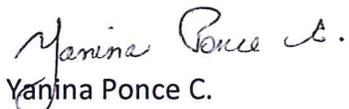
INFORME DEL CONTADOR

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

Los estados financieros de Inmobiliaria Cervelló, S.A. al 31 de diciembre 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

22 de febrero de 2024.
Panamá, República de Panamá



Inmobiliaria Cervello, S.A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre 2023
Cifras en Balboa

Activos	Notas	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Activo Corriente			
Efectivo	4	B/.363,120	B/.105,111
Fondos de Fideicomiso	5	3,805,449	1,941,993
Préstamo por Cobrar entre partes relacionadas	6	4,200,000	4,200,000
Gastos e Impuestos pagados por anticipado		<u>1,566</u>	<u>28,181</u>
Total de Activo Corriente		<u>8,370,135</u>	<u>6,275,285</u>
Activo No corriente			
Préstamo por cobrar entre partes relacionadas	6	63,415,190	67,615,190
Cuentas por Cobrar entre partes relacionadas	7	984,613	1,102,853
Equipo de Cómputo, neto		378	504
Total de Activo No Corriente		<u>64,400,181</u>	<u>68,718,547</u>
Total de Activos		<u><u>B/.72,770,316</u></u>	<u><u>B/.74,993,832</u></u>
Pasivo y Patrimonio			
Pasivo Circulante			
Cuentas por pagar		-	724
Impuestos Acumulados por Pagar	8	38,970	23,451
Bonos Corporativos por Pagar	9	4,200,000	4,200,000
Intereses por Pagar		<u>2,032,200</u>	
Total de Pasivo Circulante		<u>6,271,168</u>	<u>4,224,175</u>
Pasivo a Largo Plazo			
Bonos Corporativos por Pagar	9	64,185,018	68,328,220
Fondo de Reserva de Intereses por Pagar	10	2,013,125	2,013,125
Dividendos por Pagar	11	<u>184,536</u>	<u>199,616</u>
Total de Pasivo a largo plazo		<u>66,382,679</u>	<u>70,540,961</u>
Total de Pasivo		<u>72,653,847</u>	<u>74,765,136</u>
Patrimonio			
Acciones Comunes	12	49,835	49,835
Superávit o Déficit Acumulado		<u>66,634</u>	<u>178,861</u>
Total Patrimonio		<u>116,469</u>	<u>228,696</u>
Total de pasivo y Patrimonio		<u><u>B/.72,770,316</u></u>	<u><u>B/.74,993,832</u></u>

DM

Inmobiliaria Cervello, S.A.

Estado de Resultados Integrales

Cifras dadas en Balboas

	Notas	Para el trimestre terminado el 31 de diciembre		Para el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre	
		2023	2022	2023	2022
Ingresos					
Ingresos por Intereses		B/.982,200	B/.1,037,937	B/.4,023,198	B/.4,205,110
Otros Ingresos	13	120,565	101,976	390,609	343,039
Total de Ingresos		1,102,764	1,139,913	4,413,807	4,548,149
Costos					
Costos		-	-	-	-
Total de Costos		-	-	-	-
Utilidad Bruta		1,102,764	1,139,913	4,413,807	4,548,149
Gastos					
Aviso de Operación		-	-	4,574	1,363
Tasa Única		-	-	300	300
Honorarios		13,219	14,380	57,041	58,969
Gastos de Intereses		982,200	1,037,937	4,023,198	4,205,110
Cargos Bancarios		17	18	142	120
Gastos de Emisión		14,199	14,199	56,798	68,455
Otros Gastos		-	216	82	216
Gastos de Depreciación		32	32	126	126
Impuesto Jurado		51,228	52,794	51,228	52,794
Total de Gastos		1,060,894	1,119,577	4,193,489	4,387,454
Utilidades del Periodo		B/.41,870	B/.20,337	B/.220,318	B/.160,696

JK

JK

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

	2023	2022
Flujo de efectivo de actividades de operación		
Utilidad Neta	B/.220,318	B/.160,696
Ajuste por:		
Equipo de cómputo neto	<u>126</u>	<u>126</u>
Flujo de efectivo de operaciones antes e movimiento en		
capital de trabajo	220,444	160,822
Gastos e Impuestos Pagados por Anticipado	26,615	(20,023)
Cuentas por Pagar	(724)	724
Impuestos acumulados por Pagar	<u>2,047,717</u>	<u>(16,468)</u>
Flujo de efectivo provisto por actividades de operación	<u>2,294,052</u>	<u>125,055</u>
Flujo de efectivos en actividades de Inversión		
Fondos del Fideicomiso	(1,863,456)	-998,902
Flujo de efectivo (usados en)		
provistos por las actividades de inversión	<u>(1,863,456)</u>	<u>-998,902</u>
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento		
Préstamo por cobrar entre partes relacionadas	4,200,000	2,100,000
Cuenta por Cobrar entre partes relacionadas	118,240	630,000
Bonos Corporativos por Pagar	(4,143,202)	(2,038,903)
Fondo de reserva de intereses por pagar		
Intereses por Pagar		-
Dividendos por pagar	(15,080)	9,042
Distribución de Dividendos	(332,545)	-
Recompra de acciones		(165)
Flujos de efectivo provistos por		
(usados en) las actividades de financiamiento	<u>(172,587)</u>	<u>699,974</u>
Disminución / Aumento del efectivo	258,009	(173,873)
Efectivo al inicio del año	<u>105,111</u>	<u>278,984</u>
Efectivo al final del periodo	<u><u>B/.363,120</u></u>	<u><u>B/.105,111</u></u>

Handwritten signature

Handwritten signature

Inmobiliaria Cervello, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Para el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2023

Cifras en Balboas

	Notas	Capital social común	Utilidad acumulada	Impuesto Complementario	Total
Saldo al 01 de enero 2022		50,000	18,165	-	68,165
Utilidad neta		-	160,696	-	160,696
Impuesto complementario		-	-	-	-
Impuesto complementario acreditado		-	-	-	-
recompra de acciones sobre dividendos		(165)	-	-	-
Distribución de dividendos		-	-	-	-
Saldo al 30 de diciembre 2022		B/.49,835	B/.178,861	-	B/.228,861
Saldo al 01 de enero 2023		49,835	178,861	-	228,696
Utilidad neta		-	220,318	-	220,318
Impuesto complementario		-	-	5,920	5,920
Impuesto complementario acreditado		-	-	-	-
sobre dividendos		-	-	(5,920)	(5,920)
Distribución de dividendos		-	(332,545)	-	(332,545)
Saldo al 31 diciembre 2023		B/.49,835	B/.66,634	B/.0	B/.116,469

Inmobiliaria Cervello, S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre 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.

ju

AB

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

JL

AP

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 cuarto trimestre 2023, la empresa dispone de los siguientes montos en efectivo: B/.159,662. en el Prival Bank y B/ 203,458 en el Banco General.

5. Fondos de Fideicomiso

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

	2023	2022
Prival Bank / Fid. Reserva	B/.3,804,639	B/.1,941,187
Prival - Fid. reserva proyecto	100	100
Prival Trust-Ahorro	710	706
Total	<u>B/.3,805,449</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 cuarto 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 inicial	Abonos	Saldo final
Series Senior			
Casselberry, S.A. Serie Senior "D"	41,585,942	3,801,421	37,784,521
Xandri, S.A. -Serie Senior "D"	27,329,248	2,498,579	24,830,669
Xandri, S.A. -Serie Senior "C"	1,500,000	1,500,000	-
Series Subordinadas			
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
Total			67,615,190
Porción corriente			4,200,000
Porción no Corriente			63,415,190

7. Cuentas por cobrar entre partes relacionadas

Comprenden desembolsos realizados a sus afiliada Xandri, S.A. para el desarrollo de sus operaciones. Durante el cuarto trimestre 2023, Xandri realizó abonos a capital por la suma de \$840,000. Este mismo monto fue desembolsado a Casselberry, S.A.

8. Impuestos Acumulados Por Pagar

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

	2023	2022
Impuesto de Dividendos por pagar	B/.14,697	-
Tesoro Nacional ITBMS por pagar	B/.24,273	B/.23,451
Total	<u>B/.38,970</u>	<u>B/.23,451</u>

ju

JP

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 diciembre de 2023 Inmobiliaria Cervelló, S.A. mantiene los siguientes saldos en bonos por pagar:

Serie Senior "D"	B/.63,700,000
Serie -Subordinada "B"	2,500,000
Serie Subordinada "E"	1,000,000
Serie Subordinada "F"	1,500,000
Sub Total	<u>B/.68,700,000</u>
Gastos de emisión de bonos	<u>-314,982</u>
Total	B/.68,385,018
Bonos por pagar netos, porción corriente	<u>-4,200,000</u>
Bonos por pagar, netos porción no corriente	<u><u>B/.64,185,018</u></u>

10. Intereses Por Pagar

Corresponde al monto de intereses a pagar en el cuarto trimestre de 2023, que por ser el 30 de diciembre día no hábil, el cobro de los mismos, se realizó el primer día hábil del mes de enero 2024.

11. 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>
Total	<u><u>B/.2,013,125</u></u>	<u><u>B/.2,013,125</u></u>

12. 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.

du

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

13. 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.

14. 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.

Handwritten mark

Handwritten mark

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.

15. 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 cuarto 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 diciembre 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 de dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, 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 diciembre 2023	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Duración
Inmobiliaria Cervelló, S.A.	Serie D	\$70,000,000.00	\$63,700,000.00	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 \$84,811,615.75 compuesto de los siguientes Bienes Fideicomitados:


 1 

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 \$1,006,167.22 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 \$3,805,448.53

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

De la suma de \$84,811,615.75 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 \$1,006,167.22 en arrendamientos mensuales en cánones de arrendamiento mensuales cedidos irrevocablemente.
3. La Cesión de los flujos dimanantes de la liquidación 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 \$101,225,474.96 suma que a la fecha de la presente certificación 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 \$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 \$3,805,448.53 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	\$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	\$3,805,448.53	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	\$3,726.45
3011		Industrias Alimenticias Ricas Viandas				\$133,887.95
3012		Riba Smith				\$137,021.06
3013		Viveres de Panamá				\$141,194.76
3014		Riba Smith				\$164,204.34
4006	Xandri, S.A.	Delirys				\$9,904.33
4005		Riba Smith				\$154,466.36
6001		Delirys				\$161,635.06
7001		Riba Smith				\$100,126.92
						\$1,006,167.22

- 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.

Nota. Las pólizas reportadas con fecha de vigencia hasta el 31 de diciembre 2023, se encontraban en trámite y los mismos se recibieron en enero 2024.



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 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 \$63,700,000.00 :

- El 200% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a \$127,400,000.00. A la fecha mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyo valor de mercado según avalúo suman un total de \$171,726,000.00 lo que representa un excedente de \$44,326,000.00.

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) \$12,124,314.99 dividido entre (ii) \$7,515,921.88 es igual a 1.61

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 \$1,895,352.08. El saldo de la cuenta de reserva al cierre de diciembre de 2023, es por la suma de \$3,804,638.54.

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

Marzo 2023:

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 \$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.

Junio 2023:

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 \$65,800,000.00:

- El 200% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a \$131,600,000.00. 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 \$34,266,000.00

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) \$12,064,044.59 dividido entre (ii) \$7,628,009.38 es igual a 1.58

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 \$1,932,816.67. El saldo de la cuenta de reserva al cierre de junio de 2023, es por la suma de \$1,932,816.67.

Septiembre 2023:

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 \$64,750,000.00:

- El 200% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a \$129,500,000.00. A la fecha mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyo valor de mercado según avalúo suman un total de \$171,726,000.00 lo que representa un excedente de \$42,226,000.00

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) \$12,094,129.99 dividido entre (ii) \$7,571,659.38 es igual a 1.60

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 \$1,932,816.67. El saldo de la cuenta de reserva al cierre de septiembre de 2023, es por la suma de \$3,885,438.09.



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 \$84,811,615.75 entre el monto en circulación (63,700,000.00) es igual a 1.33

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

- **Marzo 2023:** 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.
- **Junio 2023:** La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (82,929,930.05) entre el monto en circulación (65,800,000.00) es igual a 1.26.
- **Septiembre 2023:** La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (84,892,414.41) entre el monto en circulación (64,750,000.00) es igual a 1.31.

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 01 de febrero de 2024.



Lorena Candanedo

Abogada de Legal y Fideicomisos



Ismael Bonilla

Analista de Fideicomisos



# de Finca	Propietario	Valor de Mejoras	No. de Póliza	Aseguradora	Monto Asegurado (pólizas)	Vigencia de la Póliza	No. De Zda póliza	Aseguradora	Monto Asegurado	Vigencia 2da póliza
21903	Casselberry, S.A.	B/. 25,010.00	038665122	Assa	\$20,008.00	12/31/2023				
28959	Casselberry, S.A.	B/. 7,688,999.25	03830914	Assa	\$6,151,199.40	12/31/2023				
27677	Casselberry, S.A.	B/. 93,823.76	1-1-20962-10	Acerta	\$75,059.01	12/31/2023				
12216	Casselberry, S.A.	B/. 114,673.49	1-1-20962-10	Acerta	\$91,738.79	12/31/2023				
24421	Casselberry, S.A.	B/. 26,630.00	038665120	Assa	\$21,304.00	12/31/2023				
45414	Casselberry, S.A.	B/. 26,630.00	038665120	Assa	\$21,304.00	12/31/2023				
12218	Casselberry, S.A.	B/. 1,525,859.71	03847650	Assa	\$1,220,687.77	12/31/2023				
12224	Casselberry, S.A.	B/. 292,500.00	1-1-20962-10	Acerta	\$234,000.00	12/31/2023				
8426	Casselberry, S.A.	B/. 25,358.25	1-1-20962-10	Acerta	\$20,286.60	12/31/2023				
32283	Casselberry, S.A.	B/. 0.00								
95086	Casselberry, S.A.	B/. 0.00								
66440	Casselberry, S.A.	B/. 2,163,171.39	1-19757-11	Acerta						
66441	Casselberry, S.A.	B/. 2,131,339.04	1-19757-11	Acerta						
66442	Casselberry, S.A.	B/. 2,131,339.04	1-19757-11	Acerta						
66443	Casselberry, S.A.	B/. 2,161,458.82	1-19757-11	Acerta						
66444	Casselberry, S.A.	B/. 2,847,619.12	1-19757-11	Acerta						
66445	Casselberry, S.A.	B/. 2,848,062.99	1-19757-11	Acerta						
66446	Casselberry, S.A.	B/. 2,854,340.58	1-19757-11	Acerta						
21391					\$9,276,685.78	12/31/2023	33-1-72205-00017	Internacional de Seguros	B/. 4,564,869.61	7/30/2024
171552			1-1-24534-9		\$8,756,238.40	12/31/2023				
13239			1-0126976-8		\$8,873,003.60	12/31/2023				
44633	Casselberry, S.A.	B/. 32,682,392.55	1-1-26978-8	Acerta	\$766,796.80	12/31/2023				
49425					\$336,000.00	12/31/2023				
44615					\$468,000.00					
44625					\$6,945,875.24					
21165	Xandri, S.A.	B/. 3,527,813.37	03855512	Assa	\$2,822,250.70	12/31/2023				
7441	Xandri, S.A.	B/. 2,065,218.41	03827613	Assa	\$1,652,174.73	12/31/2023				
69069	Xandri, S.A.	B/. 3,098,509.00	03831330	Assa	\$2,478,807.20	12/31/2023				
11103	Xandri, S.A.	B/. 826,730.73	1-1-20971-9	Acerta	\$661,384.58	12/31/2023				
27574	Xandri, S.A.	B/. 1,824,095.75	03827614	Assa	\$1,459,276.60	12/31/2023				
27579	Xandri, S.A.	B/. 3,543,378.25	03827614	Assa	\$2,834,702.60	12/31/2023				
10850	Xandri, S.A.	B/. 195,000.00	1-1-20971-9	Acerta	\$156,000.00	12/31/2023				
32183	Xandri, S.A.	B/. 1,679,372.75	03832605	Assa	\$1,343,498.20	12/31/2023				
237475	Xandri, S.A.	B/. 15,144,291.10	03870722	Assa	\$12,115,432.88	2/17/2024				
15902	Xandri, S.A.	B/. 1,175,222.94	03835223	Assa	\$940,178.35	12/31/2023				
10746	Xandri, S.A.	B/. 1,601,991.85	03835223	Assa	\$1,281,593.48	12/31/2023				
436349	Xandri, S.A.	B/. 19,615,732.06	03869127	Assa	\$15,692,585.55	12/31/2023				
30216895	Xandri, S.A.	B/. 9,989,589.50	03b71505	Assa	\$8,012,932.60	12/31/2023				
30216920	Xandri, S.A.	B/. 1,344,078.00	03b71505	Assa	\$1,075,262.40	12/31/2023				
30216919	Xandri, S.A.	B/. 1,261,612.00	03b71505	Assa	\$1,009,289.60	12/31/2023				
		B/. 126,531,843.70		Coertura total	B/. 101,378,426.47					
				Coertura al menos 80%	101,225,474.96					




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	04 de enero de 2023	04 de enero 2026	Panamericana de Avalúos, S.A.	PIED 80,760 /2022				
12216	8706		B/. 945,000.00								
12224	8706		B/. 1,680,000.00								
8426	8706		B/. 1,910,000.00								
10850	8705		B/. 1,120,000.00								
21165	8706		B/. 4,470,000.00								
7441	8706		B/. 2,600,000.00								
11103	8706		B/. 1,045,000.00								
15902	8706		B/. 1,485,000.00								
10746	8706		B/. 2,020,000.00								
12218	8706	Casselberry, S.A.	B/. 1,925,000.00	04 de enero de 2023	04 de enero 2026	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJEC80,763/2022				
66440	8708	Xandri, S.A.	B/. 2,000,000.00								
66441	8708	Casselberry, S.A.	B/. 1,950,000.00								
66442	8708		B/. 1,950,000.00								
66443	8708		B/. 2,000,000.00								
66444	8708		B/. 2,700,000.00								
66445	8708		B/. 2,700,000.00								
66446	8708		B/. 2,700,000.00								
21903	8707		B/. 575,000.00								
28959	8707		B/. 6,000,000.00								
27579	8700	Xandri, S.A.	B/. 2,000,000.00	04 de enero de 2023	04 de enero 2026	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJEC 80,759/2022				
27574	8700	Casselberry, S.A.	B/. 4,225,000.00								
24421	8707		B/. 305,000.00								
45414	8706	Casselberry, S.A.	B/. 295,000.00								
32283	8700		B/. 666,000.00								
95086	8706		B/. 2,000,000.00								
32183	8700		B/. 2,100,000.00								
69069	8706	Xandri, S.A.	B/. 2,100,000.00					01 de enero de 2023	04 de enero 2026	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJEC 80,957 /2022
237475	8712	B/. 35,250,000.00									

AB. J^M

