

Panamá, 24 de junio de 2019

Señores  
Superintendencia de Mercado de Valores  
Panamá, Rep. de Panamá  
Presente

Estimados Señores:

Siguiendo el proceso establecido en el Prospecto Informativo, le hacemos llegar este Suplemento a la Oferta Pública del Programa Rotativo de Bonos Corporativos, que cuenta con un plazo de vigencia definido que no podrá ser mayor de diez (10) años, a nombre de **INMOBILIARIA CERVELLO S.A.**, ubicada en Santa María Business District, Edificio Santa María Office Plex 71, Oficina 804, Ciudad de Panamá, República de Panamá, cuyo monto total de la emisión es de US\$100,000,000.00, autorizada mediante Resolución SMV No. 204-19 de 23 de mayo de 2019:

### B. Términos y Condiciones de la Serie:

<b>Serie:</b>	A.
<b>Tipo de Instrumento:</b>	Bonos Corporativos Senior.
<b>Monto:</b>	US\$75,000,000.00.
<b>Tasa de Interés:</b>	Tasa de interés variable de 4.00% + Libor 3 Meses con un mínimo de 5.75% y un máximo de 7.25%. Para el primer periodo la tasa aplicará es de 6.33288%
<b>Base de Cálculo:</b>	Días calendario/360.
<b>Plazo de la Serie:</b>	10 años.
<b>Fecha de Oferta:</b>	27 de junio de 2019.
<b>Fecha de Emisión:</b>	2 de julio de 2019.
<b>Fecha de Vencimiento:</b>	2 de julio de 2029.
<b>Periodo y Fecha de Pago de Intereses:</b>	Los intereses de los Bonos de pagarán



trimestralmente, 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. La primera fecha de pago será el día 30 de septiembre de 2019.

**Forma y Fecha de Pago de Capital:**

El pago de capital está sujeto a un periodo de gracia durante el primer año, contado a partir de la Fecha de Emisión y después habrá treinta y cinco (35) abonos trimestrales consecutivos, los días treinta (30) de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año (cada una denominado "Fecha de Pago"), y un (1) último pago por el monto requerido para cancelar el Saldo Insoluto a Capital de la presente Serie, de acuerdo con el siguiente cronograma de pago, que será calculado en base al Monto emitido:

Años	Pago de capital (% sobre Monto emitido)
1	0.00%
2	3.00%
3	3.75%
4	4.50%
5	5.25%
6	6.50%
7	7.25%
8	7.25%
9	7.25%
10	55.25%

**Garantías:**

Los Bonos estarán garantizados a través de un Fideicomiso Irrevocable de Garantía con Prival Trust, S.A., el cual contendrá los siguientes Bienes Fiduciarios:

- a. Primera hipoteca y anticresis sobre una serie de Bienes Inmuebles detallados cuyo valor de mercado determinado por un evaluador independiente, aceptable al Agente de Pago, Registro y Transferencia, deberá cubrir en todo momento al menos el 200% del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos.
- b. Cesión irrevocable de los cánones de arrendamiento, presente y futuros derivados de los Contratos de Arrendamiento sobre los Bienes

*JL*

Inmuebles otorgados en garantía, los cuales se depositarán en la Cuenta de Concentración de Casselberry, en la Cuenta de Concentración de Hazelbury, en la Cuenta de Concentración de Xandri y en la Cuenta de Concentración de Plaza Bolívar. Los cánones de arrendamiento, presentes y futuros tendrán que por lo menos tener una Cobertura de Garantía de Flujos Proyectados de 1.30 veces el Servicio de la Deuda de los Bonos.

- c. Los flujos dimanantes de la liquidación por la ocurrencia de algún siniestro de las pólizas de seguro con cobertura de incendio, impacto de rayo, incendio por explosión, inundación y daños por agua, impacto de vehículo terrestres o aéreo, terremoto, temblor, erupción volcánica, daño por humo, hollín, daño a la propiedad 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 construidas sobre los Bienes Inmuebles, o cualesquiera otras pólizas existentes en relación con los Bienes Inmuebles.
- d. En caso de haber proyectos, se incluirá la cesión de las pólizas de seguro CAR ("Construction ALL Risk"), emitidas por una compañía aceptable al Agente de Pago, Registro y Transferencia, con cobertura A, B, C y D por el cien por ciento (100%) del valor de contrato de construcción de cada Proyecto, E y F por veinte por ciento (20%) del valor de contrato de construcción de cada Proyecto y G por el diez por ciento (10%) del valor de contrato de construcción de cada Proyecto.
- e. Cesión de las fianzas de cumplimiento de los Proyectos, de haberlos.

*JUL*

- f. Los fondos depositados en las Cuentas Fiduciarias.

La sociedad PTY Realty Investments, Inc., u otras sociedades relacionadas o afiliadas al Emisor podrán adherirse, de tiempo en tiempo, al Fideicomiso de Garantía en calidad de Fideicomitentes Garantes Hipotecarios y constituir primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre bienes inmuebles de su propiedad, para que éstos queden sujetos al Fideicomiso de Garantía, siempre y cuando hayan obtenido el consentimiento previo y por escrito del Fiduciario, y de ser el caso, se deberán remitir la documentación requerida para tal fin y para la revisión por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores de los bienes que otorguen como garantías de los Bonos. El Fideicomiso de Garantía y el Contrato de Cesión podrán ser modificados sin el consentimiento de los Tenedores Registrados de los Bonos, siempre que ello sea necesario, única y exclusivamente, para efectos de incorporar nuevos Fideicomitentes Garantes Hipotecarios y/o constituir garantías adicionales a favor de los Tenedores Registrados de los Bonos.

**Redención Anticipada:**

Si aplica. El Emisor podrá redimir anticipadamente los Bonos, parcial o totalmente, condicionado a que:

- a. Se hayan cumplido dos (2) años contados desde la Fecha de Oferta.
- b. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total, deberá ser efectuada en una fecha designada como Fecha de Pago.
- c. Deberá ser por un mínimo de US\$750,000.

Fecha de Impresión:

24 de junio de 2019



### C. Información Adicional:

Uso de los Fondos:

Los fondos derivados de la Serie A serán 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.

Nombre de la Calificadora:

Pacific Credit Ratings (PCR)

Calificación Otorgada:

AA- (Pa).

Atentamente,

Inmobiliaria Cervelló.

  
\_\_\_\_\_  
Jorge Riba Baca