

Panamá, 20 de noviembre 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:

Serie:	C.
Tipo de Instrumento:	Bonos Corporativos Senior.
Monto:	US\$3,000,000.00.
Tasa de Interés:	6.25%.
Base de Cálculo:	Días calendario/360.
Plazo de la Serie:	5 años.
Fecha de Oferta:	27 de noviembre de 2019.
Fecha de Emisión:	2 de diciembre de 2019.
Fecha de Vencimiento:	2 de diciembre de 2024.
Periodo y Fecha de Pago de Intereses:	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 diciembre de 2019.

Forma y Fecha de Pago de Capital:

El pago de capital se realizará al vencimiento.

Garantías:

Los Bonos estarán garantizados por el Fideicomiso Irrevocable de Garantía número PT - 36 con Prival Trust, S.A. el cual contiene lo siguiente:

- 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 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.
- 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 haya cumplido un (1) año contado 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\$250,000.

Fecha de Impresión:

20 de noviembre de 2019

### C. Información Adicional:

Uso de los Fondos:

Los fondos derivados de la presente serie serán utilizados para capital de trabajo y para otros usos generales del Emisor.

Nombre de la Calificadora:


Pacific Credit Ratings (PCR)

Calificación Otorgada:

AA- (Pa).

Atentamente,

Inmobiliaria Cervelló.



---

Jorge Riba Baca