

ALBROOK LEASING COMPANY INC
INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL (Formulario IN-A)
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: ALBROOK LEASING COMPANY INC.
R.U.C. 2016781-1-742699

VALORES QUE HA REGISTRADO: BONOS CORPORATIVOS

NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR: Teléfonos: 207-8888 ; Fax: 207-8804

NUMERO DE RESOLUCION DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES: SMV No. 585-15 del 28 de septiembre de 2015

DIRECCION DEL EMISOR: Calle 56 A Este, San Francisco, Edificio Arizona, Ciudad de Panamá, Rep. De Panamá

DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR: mmoreno@glp.com.pa y asuira@glp.com.pa

FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL: 
ALEJANDRO ALFREDO ALEMAN MIRANDA

Presentamos este formulario de Información Anual para dar cumplimiento a lo estipulado en el Decreto Ley 1 de 8 de junio de 1999 y al Acuerdo No. 18-00 del 11 de octubre del 2000.

I PARTE

I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo

ALBROOK LEASING COMPANY INC., es una sociedad anónima debidamente constituida y en existencia de conformidad con las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Publica No. 13634 del 30 de junio del 2011.

Las acciones podrán ser expedidas de forma nominativa, los certificados de acciones llevaran la firma del presidente de la Junta Directiva, el registro de acciones exigido por ley será llevado en el lugar que designe la junta directiva del Emisor. Actualmente el capital social de del Emisor es de 100 acciones comunes con un valor de B/. 100.00 cada una, todas emitidas y en circulación.

La duración de la sociedad es indefinida, pero podrá disolverse en cualquier momento por resolución adoptada en reunión de los accionistas. Las oficinas principales del Emisor están ubicadas en Calle 56 A Este, San Francisco, Edificio Arizona, Ciudad de Panamá, Republica de Panamá.

B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

El Pacto Social de **ALBROOK LEASING COMPANY INC.** esta contenido dentro de la Escritura Publica No. 13634 del 30 de junio del 2011 de la Notaria Quinta del circuito de Panamá, debidamente inscrita en la Ficha No. 742699, Documento No. 2016781 del Registro Publico desde el 27 de julio del 2011.

La Sociedad podrá dedicarse en cualquier país o territorio a bienes raíces en general, venta y alquiler de residencias, condominios, diseño de planos, desarrollo de proyectos turísticos, residenciales, comerciales, administración de edificios, establecer, gestionar o llevar a cabo en general el negocio de asesoramiento, inversiones y correduría en todas sus ramas y organizar llevar a cabo y emprender cualquier negocio, transacción u operación que comúnmente se lleva a cabo por inversionistas, capitalistas, promotores, aseguradores de la emisión de acciones y otros valores u obligaciones de personas, compañías, sociedades anónimas, sociedades colectivas o por asociación, o por promotores y corredores de bienes raíces , opciones o concesiones o por comerciantes y mercaderes.

Establecer, gestionar o llevar a cabo el negocio de agencias y representaciones especialmente de corporaciones, sociedades o personas y distribución de cualquier producto o mercancía así como el de manejar y comerciar tanto por su propia cuenta, como por cuenta de otras en materias prima, bienes, efectos, mercaderías, productos medicinales, y otros bienes y productos de cualquier clase, naturaleza y descripción. Toda clase de inversiones en actividades o en otras empresas.

Desde su fundación y hasta la fecha de este informe, el Emisor no ha sido sujeto de reclasificación, fusión, escisión o consolidación de ningún tipo. Adicionalmente al mejor conocimiento de sus directores, la empresa no ha sido demandada o querellada ante ningún tribunal local o extranjero.

C. Descripción del Negocio

A la fecha la empresa se dedica al negocio de extender facilidades de crédito a un conglomerado de compañías relacionadas. Los fondos producto de la emisión de bonos fueron utilizados con este propósito.

D. Estructura Organizativa

La empresa no cuenta con una organización administrativa propia, actualmente la Administración es ejercida por una compañía afiliada del Grupo.

E. Propiedades, Plantas y Equipo

La empresa no cuenta con propiedades, mobiliarios, o equipo significativo a la fecha.

F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.

Actualmente la empresa no mantiene inversiones en Tecnología, Investigación y Desarrollo.

G. Información sobre tendencias

Tendencias Macroeconómicas

Según datos publicados por Central América Data, "Panamá Economía Insight", Ministerio de Economía y Finanzas y el Instituto Nacional de estadística y Censo "INEC", la economía de Panamá muestra las siguientes tendencias:

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Crecimiento económico real %	10.7	8.9	6.5	5.8	5.6	7.4
Tasa de inflación %	5.7	3.8	3.2	0.3	1.5	1.5
Tasa de desempleo %	4.5	4.0	4.3	3.8	4.4	6.1

Durante la última década, Panamá ha sido una de las economías de más rápido crecimiento en todo el mundo. El crecimiento medio anual fue del 7.2 por ciento entre 2001 y 2013, más del doble del promedio de la región. La economía panameña creció un 6.1 por ciento en 2014, bajando levemente a un 5.8 y 4.8 por ciento en 2015 y 2016, respectivamente. Para 2017 y 2018 el pronóstico se mantiene en 5.4 por ciento, el más alto de Latinoamérica.

A mediano plazo, hay buenas razones para esperar que el crecimiento de Panamá se mantenga entre los más altos de América Latina. Con el proyecto de construcción de la segunda línea del Metro y el tráfico adicional generado por la ampliación del Canal, las inversiones públicas también se mantendrán altas. Además, la inversión privada deberá seguir siendo fuerte. Las perspectivas de alto crecimiento en los próximos años también se sustentan en las nuevas oportunidades para el crecimiento impulsado por el sector privado en áreas clave como transporte y logística, minería, servicios financieros y turismo.

Panamá ha logrado progresos significativos en la reducción de la pobreza en años recientes. Si utilizamos la línea de pobreza internacional de US\$4 al día, resultaría en una reducción de la pobreza general de 21 a 17 por ciento, entre 2011 y 2015. Aunado a que la economía ha generado 280 mil nuevos empleos.

Tendencias de la industria de alquiler de locales comerciales

Albrook Leasing no posee bienes a su nombre, sin embargo la actividad económica principal de sus deudores es el alquiler de locales comerciales. A continuación se muestra un breve resumen del sector Inmobiliario y de la Construcción.

El sector inmobiliario en Panamá ha sido, en particular, un factor relevante de la notable historia de crecimiento en el país. Hace 15 años aproximadamente, Panamá no se imaginaba tener la cantidad de rascacielos y edificaciones que tiene actualmente. Hoy en día, el crecimiento en bienes raíces en Panamá, ha sido producto de la masiva búsqueda de vivienda de personas que han llegado al país provenientes de Estados Unidos, Europa y América Latina, dando lugar a que Panamá sea conocido como "el Miami de América Latina" o "el Dubai de Latinoamérica".

El gobierno anterior invirtió cerca de U.S.\$ 15 mil millones en mejoras incluyendo nuevos aeropuertos, la primera red de Metro de Centroamérica (que abrió sus puertas en abril de 2014), y mejoras significativas en el sistema de saneamiento del agua y de la bahía de Panamá.

* Un número creciente de los EE.UU., Europa y América Latina se sienten atraídos a la ciudad de Panamá por las oportunidades de empleo y de inversión proporcionadas por un país con reconocida estabilidad política y económica.

Panamá es el país que concentra la mayor inversión, con cerca de \$197 millones en proyectos de construcción comercial, correspondiente a 100 estudios de impacto ambiental presentados entre septiembre de 2016 y agosto de 2017. Entre los proyectos destaca la construcción, en la provincia de Panamá, del "Centro Comercial Mallorca Park", y del supermercado "Pricesmart Metro Park".



Las tiendas especializadas y por departamentos son las que más demandan espacios en centros y plazas comerciales de la capital.

El aumento en los proyectos inmobiliarios residenciales en los alrededores del centro de Ciudad de Panamá ha llegado a duplicar en cinco años los precios de la tierra en algunas áreas.

El auge inmobiliario que experimenta Ciudad de Panamá ya se aprecia en los precios de los proyectos residenciales en las zonas antes consideradas como "las afueras", donde se encuentran desarrollos inmobiliarios residenciales con precios que superan los \$100 mil.

El sector inmobiliario en Panamá no decrece, sino que hace todo lo contrario, aumenta con el paso de los años. Esto se debe, entre otros factores, a que Panamá es un país con muchas oportunidades laborales y una tasa de desempleo muy baja, además de contar con una economía sólida y una moneda como el dólar, lo cual atrae a muchos ciudadanos de Estados Unidos.

Cada vez más hay un gran número de nuevos proyectos residenciales para ser estrenados, sumándole a ello las grandes obras de infraestructura del país, tales como el Metro de Panamá y la construcción de su segunda y tercera línea; los proyectos de ampliación de Corredor Norte y Sur.

Según información publicada por el portal The Panama Perspective, un número creciente de los EE.UU., Europa y América Latina se sienten atraídos a la ciudad de Panamá por las oportunidades de empleo y de inversión proporcionadas por un país con reconocida estabilidad política y económica, incluyendo los beneficios de contar con el dólar estadounidense como su moneda local. En consecuencia, cada vez más la propiedad aparece, con desarrollos como hoteles, resorts y centros comerciales en aumento, ya que las empresas buscan sacar provecho de una rápida expansión del sector del turismo y la creciente población de clase media del país.

II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

<u>(en balboas)</u>	31-dic-17	31-dic-16
	Auditados	Auditados
<u>Activos Corrientes</u>		
Efectivo Disponible	70,960	97,881
Intereses y Cuentas por Cobrar	139,107	2,174,912
Otros activos	36,911	36,911
	246,978	2,309,704
<u>Pasivos corrientes</u>		
Gastos acumulados por pagar	71,210	71,398
Cuentas por pagar Accionistas	-	-
	71,210	71,398
Índice de liquidez (activo corriente/ pasivo corriente)	3.47	32.35

La compañía cuenta con liquidez producto del éxito de la recuperación de los prestamos por cobrar y los intereses que generan los mismos.

Al 31 de diciembre 2017. La Compañía muestra un índice de liquidez razonable, la razón corriente disminuye en 28.88 % al pasar de 32.35 % en diciembre del 2016 a 3.47 % en diciembre 2017, El índice que se muestra es razonable ya que cubre sus pasivos 3.47 a 1



El 29 % de los activos corrientes de la empresa están disponibles de forma líquida, para hacerle frente a sus compromisos corrientes, los mismos se encuentran depositados en cuentas bancarias de instituciones de prestigio.

Prival Bank

B. Recursos de Capital

(en balboas)	31-dic-17	31-dic-16
	Auditados	Auditados
Pasivos	69,104,710	67,245,240
Capital	10,000	10,000
Utilidades Retenidas	59,945	64,921
Impuesto Complementario	(6,084)	(5,316)
Total del Recurso de Capital	63,861	69,605

El patrimonio de la Compañía al 31 de diciembre 2017 refleja un valor de B/. 63,861 conformado por acciones por un valor nominal de B/. 10,000 y utilidades acumuladas por un valor de 59,945, Impuesto complementario por un valor de (6,084). Los pasivos totalizan B/. 69,104,710 conformados por los bonos emitidos por pagar por un valor de B/. 69,033,500. y gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre 2017 por un valor de B/. 71,210.

Al 31 de diciembre 2017, la razón de endeudamiento se mantiene en 1.0 %, el mismo valor que termino en diciembre 2016, El principal pasivo que mantiene la compañía es B/. 69,033,500 producto de la Emisión de Bonos. Los fondos obtenidos en esta Emisión fueron colocados en un 100%. Estos pasivos serán servidos por los intereses y la recuperación de los préstamos por cobrar, actualmente los préstamos generan intereses de 5.75 por ciento anual.

C. Resultados de las Operaciones

(en balboas)	31-dic-17	31-dic-16
	Auditados	Auditados
Ingresos		
Servicios Administrativos	36,082	59,073
Intereses	4,003,009	3,859,297
Otros Ingresos	10,261	755
	4,049,352	3,919,125
Gastos		
Intereses	4,003,009	3,818,414
Impuestos	2,099	300
Honorarios	48,730	45,573
Varios	490	21,352
	4,054,328	3,885,639
Utilidad neta antes de impuestos	(4,976)	33,486
Impuesto Sobre la Renta		(6,399)
Utilidad (Perdida) Neta	(4,976)	27,087

Al 31 de diciembre 2017 los ingresos totalizan un monto de B/. 4,049,352. producto de los intereses ganados por préstamos otorgados por B/. 4,003,009 ; servicios administrativos por B/. 36,083 y Otros Ingresos por una valor de B/. 10,261; los gastos asociados para el mismo período suman un total de B/. 4,054,328. Estos se componen por gastos financieros por un valor de B/. 4,003,009, Honorarios profesionales B/. 48,730, Impuestos B/. 2,099 y gastos varios por B/. 490. Generando como resultado una perdida por un valor de B/. 4,976.



Se observo un incremento en Ingresos en relación al año anterior siendo sus principales ítems, Ingresos por intereses, este incremento obedece principalmente a las nuevas colocaciones adicionales de bonos realizados durante el año 2017, por un monto de 1,859,658. El total de ingresos por intereses en el periodo por B/. 4,003,009 del total de los bonos colocados. El aumento de los gastos por los doce meses transcurridos en relación al periodo anterior, obedecen principalmente a los intereses generados por las colocaciones de los bonos adicionales, en comparacion al año anterior.

D. Análisis de Perspectivas

El Emisor a futuro espera seguir operando bajo el mismo sistema, extendiéndole facilidades a Empresas Relacionadas con el producto de emisiones u otras facilidades bajo las cuales el emisor actúa como acreedor de ser conveniente, el emisor podrá llevar a futuro otras emisiones de valores con el mismo fin.

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

A. Identidad, funciones y otra información relacionada

1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

La Junta Directiva de la Empresa está constituida de las siguientes personas:

ALEJANDRO ALFREDO ALEMAN MIRANDA

Cargo: Presidente

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 11 de marzo de 1981

Domicilio Comercial: Calle 56 A Este, San Francisco, frente al supermercado Kosher, Edificio Arizona, Panamá, Republica de Panamá.

Alejandro Alfredo Alemán Miranda, Presidente y el mayor accionista de Grupo Los Pueblos, S.A. (GLP). GLP es una corporación privada establecida en Panamá, desde 1986 y es uno de los más grandes desarrolladores de proyectos inmobiliarios en América Latina. GLP se dedica a la construcción, promoción y operación de una amplia gama de proyectos comerciales y residenciales, desde centros comerciales, edificios de oficinas, hasta residenciales de alta y baja densidad, como de desarrollos turísticos. En el campo de las actividades de inversión, GLP ha participado en complejos de entretenimiento y franquicias internacionales. GLP trabaja conjuntamente con importantes compañías de renombre local e internacional y mantiene relaciones con los mayores bancos en Panamá y participa en el desarrollo del Proyecto Panamá, Santa María Golf & Country Club, En estos momentos GLP promueve el Proyecto Inmobiliario más innovador en América Latina, que consiste en la construcción de las primeras islas artificiales, con el propósito de un desarrollo residencial de la más alta calidad y exclusividad, denominado Ocean Reef Island Residences.

Es actualmente Socio del Club Unión.

Realizó sus Estudios en University of Pennsylvania, Pennsylvania, Estados Unidos de América. Doctorado en American University, Washington DC, Estados Unidos.

JOSE RAUL ARIAS

Cargo: Secretario

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 15 de Julio de 1953

Domicilio Comercial: Calle 56 A Este, San Francisco, frente al supermercado Kosher, Edificio Arizona, Panamá, Republica de Panamá.

Egresado de la Universidad San Pedro Montes de Oca, Costa Rica en 1980, en la cual obtuvo Licenciatura en A ejercido su labor profesional en importantes Firmas de abogados como lo son: Arosemena, Noriega & Castro (1981-1982), Galindo, Arias & López (1982-1987), Arias, Alemán & Mora hasta la fecha, en la cual brinda sus servicios actualmente.

Es miembro activo de Club 20-30 de Panamá.

JUAN CARLOS FABREGA

Cargo: Tesorero

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 05 de Octubre de 1962

Domicilio Comercial: Prival Bank, Torre de la Américas, piso 30, Punta Pacifica, San Francisco, Panamá, Republica de Panamá.

Es egresado de Florida State University , con el título de Licenciatura en Administración de Empresas. MBA con énfasis en Finanzas en Nova University.

Con 30 años de experiencia en el sector bancario/financiero, inició su carrera profesional en el Lloyds Bank PLC, donde trabajó por 6 años fungiendo como Oficial Ejecutivo de Crédito responsable del análisis, revisión y manejo-supervisión de facilidades de crédito a clientes corporativos. Laboró por 17 años en Grupo Banistmo donde se desempeñó en diversos cargos hasta ocupar la posición de Vicepresidente Ejecutivo y Gerente General, responsable por las operaciones bancarias de Grupo Banistmo a nivel regional. Durante este tiempo fungió en Panamá como Director de la Junta Directiva de la Compañía Nacional de Seguros, S.A. (CONASE) , Director de la Asociación Bancaria Nacional, Director de Grupo Melo y Director/Presidente de Progreso – Administradora de Fondos. En el extranjero, participó como Director de la Junta Directiva del Banco BGA y la Compañía de Seguros El Ahorro Hondureño en Honduras, Director de Corporación Banex y Banco Banex en Costa Rica y Director de Banco Salvadoreño en El Salvador.

Actualmente, se desempeña como Presidente de la firma Capital Managers Co., S.A., empresa responsable del manejo de fondos de capital privado, Presidente de Prival Bank, S.A., institución financiera enfocada a la Banca Privada y Banca Mercantil con Licencia Bancaria General que inició sus operaciones el 24 de marzo de 2010 y como Presidente de la Junta Directiva de Acerta Compañía de Seguros, S.A.. Adicionalmente, es Presidente del Club Unión de Panamá, el primer club social del país, Director/Vicepresidente de la Fundación Amador, institución responsable de la construcción del Museo de Gehry (Biomuseo) en Panamá y Presidente del Consejo Empresarial de América Latina (CEAL), capítulo de Panamá.

2. Empleados de importancia y asesores

El emisor no cuenta con personal ni ejecutivos, ya que subcontrata los servicios que requiere.

3. Asesores Legales

La compañía ha designado como sus asesores legales externos a la Firma **ORDOÑEZ CHEA & ASOCIADOS**, Representada por Marie Ordoñez Chea.

ORDOÑEZ CHEA & ASOCIADOS, esta ubicada en el Dorado, Calle Miguel Brostella, Plaza Camino de Cruces, piso No. 5 Oficina 501. Ciudad de Panamá, Republica de Panamá. Teléfono: 360 -2246 / 360 -2247 fax: 360 - 2248

Los Asesores Legales confirman que la compañía es una sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la Republica de Panamá, que los actos referentes a esta emisión han sido debidamente aprobados por los órganos corporativos pertinentes y que los Bonos constituyen obligaciones validas legales y exigibles de las misma.

4. Auditores

En cumplimiento con el 16 de Artículo 16 del Acuerdo No. 7-2002 del 14 de Octubre del 2002 de la Comisión Nacional de Valores, Albrook Leasing Company Inc. denomina como Auditores Externos a la Firma **MANN LEE Y ASOCIADOS, S.A.**, Representada por José Alberto Mann White con licencia de idoneidad No. 441.

La Firma de Contadores Públicos Autorizados, **MAN LEE Y ASOCIADOS, S.A.** es la encargada de realizar la auditoría externa. La misma se encuentra ubicada en Calle 60 Obarrio, Edificio No. 27, Teléfono: 264 - 2129 / 264 - 1812 Fax: 264 - 1822.

5. Designación por acuerdo o entendimientos

No Aplica

B. Compensación

Los Directores y Dignatarios de la empresa no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, de parte de la empresa, ni este les reconoce beneficios adicionales. Desde la constitución de la compañía hasta la fecha, los Directores y Dignatarios no han recibido pago de Dietas. Sin embargo la empresa se reserva el derecho de definir un plan de compensación para los Directores y Dignatarios.

C. Práctica de la Directiva

La Junta Directiva deberá tener tres Directores. El numero de los Directores podrá ser aumentado de tiempo en tiempo. Inicialmente constara con un Presidente, un Tesorero, un Secretario. Con sujeción a las disposiciones de la Ley y el Pacto Social el numero y termino de duración del cargo de Directores será fijado por la Junta Directiva. Salvo lo dispuesto al contrario de los estatutos de la Sociedad, en caso de vacantes de la Junta Directiva, la mayoría de los Directores en ejercicio de sus funciones, aunque no constituyan quórum, podrán elegir los Directores que se requieran para llenar tales vacantes. No es necesario que los Directores sean accionistas. La mitad mas uno del numero de Directores o el numero que especifiquen de tiempo en tiempo la asamblea de accionistas, presentes personalmente o por medio de apoderado constituirán quórum en cualquier sesión de la Junta Directiva.

La Junta Directiva podrá ejercer todas las facultades de la sociedad con excepción de aquellas que la Ley o este Pacto Social o los estatutos, confieran o reserven a los accionistas.

En cualquiera sesión de la Junta Directiva, cualquier Director podrá ser representado y votar por medio de apoderado o apoderados nombrados por instrumento escrito, publico o privado, con o sin poder de sustitución de quienes no necesitan ser Directores.

La Junta Directiva nombrara de entre su seno, por mayoría de votos, un Presidente de la Junta, quien presidirá todas las reuniones que determine la Junta. Las ausencias del presidente de la junta Directiva serán suplidas por el Director designado para tal efecto en la reunión de que se trate. El cargo de Presidente de la Junta no será incompatible con otros cargos o funciones de Dignatario de la propia sociedad.

Un Director podrá tener cualquier cargo remunerado con la sociedad además del cargo de Director. Los Directores no estarán inhabilitados para celebrar a titulo personal, directa o indirectamente, con permiso de la Junta Directiva, contratos, arreglos o tratos con la sociedad.

La Junta Directiva podrá nombrar dos o mas miembros de su seno para constituir un Comité Ejecutivo o cualquier otro Comité o Comités, los cuales tendrán y ejercerán las facultades de la Junta Directiva, hasta el punto y con sujeción a las restricciones expresadas en el Pacto Social o por las resoluciones que se nombran tal comité o Comités.

D. Empleados

El Emisor no cuenta con personal.

E. Propiedad Accionaria

La propiedad accionaria directa de los Directores, Dignatarios, y Ejecutivos principales se presenta a continuación:

GRUPO	CANTIDAD DE ACCIONES	% RESPECTO DEL TOTAL DE ACCIONES EMITIDAS	NUMERO DE ACCIONISTAS	% QUE REPRESENTAN RESPECTO DE LA CANTIDAD TOTAL DE ACCIONISTAS
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	0	0%	0	0%
Otros empleados	0	0%	0	0%

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

Identidad, Numero de acciones y cambios en el porcentaje accionario de que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen el control.

Albrook Leasing Company Inc., es una compañía registrada en la Republica de Panamá. La propiedad accionaria de cada uno de sus accionistas se detalla a continuación:



ACCIONISTAS	NUMERO DE ACCIONES	% DEL NUMERO DE ACCIONES	NUMERO DE ACCIONISTAS	% DEL NUMERO DE ACCIONISTAS
1	63	63%	1	63%
2	37	37%	1	37%

Albrook Leasing Company Inc. tiene dos accionistas que se detallan a continuación:

Grupo Istmo Assets sociedad panameña constituida según las leyes de la Republica de Panamá, según ficha 543235 del Registro Publico, inscrita el 27 de Octubre del 2006, actualmente es dueña del 63% de las acciones emitidas por Albrook Leasing Company Inc.

Grupo Los Pueblos sociedad panameña constituida según las leyes de la Republica de Panamá, según ficha 274841 del Registro Publico, inscrita el 09 de julio de 1993, actualmente es dueña del 37% de las acciones emitidas por Albrook Leasing Company Inc.

Desde su fundación, Albrook Leasing Company Inc. no ha tenido cambios sustanciales en su propiedad accionaria. De acuerdo al Pacto Social de la compañía, todas las acciones emitidas tendrán los mismos derechos y privilegios, y cada acción tendrá derecho a un voto en todas las Juntas Generales de los Accionistas.

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

Sociedades que tienen Directores o Dignatarios comunes con la Solicitante

ALEJANDRO ALFREDO ALEMAN MIRANDA

Actualmente forma parte de la Junta Directiva de las siguientes empresas, entre otras:

COMPAÑIA	CARGO
INMOBILIARIA ALBROOK, S.A.	Presidente
L.P. CENTURY INVESTMENT INC.	Presidente

JOSE RAUL ARIAS

Actualmente forma parte de la Junta Directiva de las siguientes empresas, entre otras:

COMPAÑIA	CARGO
INMOBILIARIA ALBROOK, S.A.	Secretario
L.P. CENTURY INVESTMENT INC.	Secretario

JUAN CARLOS FABREGA

Actualmente forma parte de la Junta Directiva de las siguientes empresas, entre otras:

COMPAÑIA	CARGO
INMOBILIARIA ALBROOK, S.A.	Tesorero
L.P. CENTURY INVESTMENT INC.	Tesorero

VINCULOS

No existe ningún vínculo familiar dentro de los miembros de la Junta Directiva.

VI. TRATAMIENTO FISCAL

Ganancias provenientes de la enajenación de Bonos

De conformidad con el artículo 269(1) DEL Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, no se consideran gravables las ganancias ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de los Bonos para los efectos del Impuesto Sobre la Renta, del Impuesto de Dividendos, ni del Impuesto Complementario, siempre y cuando los bonos estén registrados en la Comisión Nacional de Valores de Panamá y dicha enajenación se de a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

Si los Bonos no son enajenados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, de conformidad con la Ley No. 18 del 19 de junio 2006,(i) el vendedor estará sujeto al Impuesto Sobre la Renta en Panamá sobre las ganancias de capital realizadas en efectivo sobre la venta de las acciones, calculado a una tasa fija del 10%, (ii) e comprador estará obligado a retenerle al vendedor una cantidad igual al 5% del valor total de la enajenación, como adelanto respecto del Impuesto Sobre la Renta de las ganancias de capital pagaderos por el vendedor, y el comprador tendrá que entregar a las autoridades fiscales la cantidad retenida dentro de 10 días posteriores a la fecha de retención. (iii) El vendedor tendrá la opción de considerar la cantidad retenida por el comprador como pago total del Impuesto Sobre la Renta respecto de ganancias de capital, y (iv) Si la cantidad retenida por el comprador fuere mayor que la cantidad del Impuesto Sobre la Renta respecto de ganancias de capital pagadero por el vendedor, el vendedor tendrá derecho de recuperar la cantidad en e exceso como un crédito fiscal.

Intereses generados por los Bonos

De conformidad con el Artículo 270 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 modificado por la ley No. 8 del 15 de marzo del 2010, establece que estarán exentos del Impuesto Sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados ante la Comisión Nacional de Valores y que, además, sean colocados a través de una Bolsa de Valores o de otro mercado organizado. En vista que los Bonos fueron colocados a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., los tenedores de los mismos gozaran de este beneficio fiscal. La compra de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores por suscriptores no constituye el proceso de colocación de dichos valores y por tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se vera afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozaran de los mencionados beneficios fiscales.

Si los Bonos no hubieren sido inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los Bonos causaran un Impuesto Sobre la Renta del 5% retenido por el Emisor.

Información adicional

Los Bonos de esta Emisión están sujetos a las leyes de la Republica de Panamá y a los reglamentos y resoluciones de la Comisión Nacional de Valores sobre la materia. Los Bonos han sido autorizados para su venta en oferta pública por la Comisión Nacional de Valores según Resolución SMV No. 585-15 del 28 de septiembre del 2015.

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACION

No Aplica

II PARTE
RESUMEN FINANCIERO

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	AÑO TERMINADO AL 31 DE DIC. 2017	AÑO TERMINADO AL 31 DE DIC. 2016	AÑO TERMINADO AL 31 DE DIC. 2015	AÑO TERMINADO AL 31 DE DIC. 2014	AÑO TERMINADO AL 31 DE DIC. 2013
Ventas o Ingresos Totales	4,049,352	3,919,125	3,880,586	3,347,996	3,570,450
Margen Operativo	-0.12%	0.85%	-0.81%	-0.77%	4.78%
Gastos Generales y Administrativos	4,054,328	3,885,639	3,912,067	3,373,825	3,399,678
Utilidad o Pérdida Neta	(4,976)	33,486	(31,481)	(25,829)	170,772
Acciones Emitidas y en Circulación	100	100	100	100	100
Utilidad o Pérdida por Acción	(50)	335	(315)	(258)	1,708
Depreciación y Amortización		200	200	200	20
Utilidades o Pérdidas no Recurrentes	-	-	-	-	-

BALANCE GENERAL	AÑO TERMINADO AL 31 DE DIC. 2017	AÑO TERMINADO AL 31 DE DIC. 2016	AÑO TERMINADO AL 31 DE DIC. 2015	AÑO TERMINADO AL 31 DE DIC. 2014	AÑO TERMINADO AL 31 DE DIC. 2013
Activo Circulante	246,978	2,309,704	1,072,367	827,287	881,783
Activos Totales	69,168,571	67,314,845	62,692,707	53,757,827	54,312,522
Pasivo Circulante	71,210	71,398	58,828	58,828	82,550
Deuda a Largo Plazo	69,033,500	67,173,842	62,578,000	53,625,000	54,125,000
Acciones Preferidas	-	-	-	-	-
Capital Pagado	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades Retenidas	59,945	64,921	37,834	69,315	95,144
Impuesto Complementario	(6,084)	(5,316)	(5,316)	(5,316)	(172)
Total Patrimonio	63,861	69,605	42,518	73,999	104,972
Razones Financieras:					
Dividendo / Acción	-	-	-	-	-
Deuda Total / Patrimonio	1,082	966	1,473	725	516
Capital de Trabajo	175,768	2,238,306	1,013,539	768,459	799,233
Razón Corriente	3.47	32.35	18.23	14.06	10.68
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	- 0.00	0.01	- 0.01	- 0.01	0.05

III PARTE

ESTADOS FINANCIEROS

Adjunto presentamos los estados financieros comparativos correspondientes a los periodos 2017 y 2016, preparados por Auditores Independientes de la Firma Mann Lee y Asociados, S.A. los mismos incluyen lo que se muestra a continuación:

- a Informes de los Auditores Independiente.
- b Estado de Situación Financiera
- c Estado de los Resultados Integrales
- d Estado de Cambios en el Patrimonio de los accionista
- e Estado de Flujos de Efectivo
- f Notas de los Estados Financieros

Los estados Financieros fueron presentados a tiempo a la administración.

IV PARTE

GOBIERNO CORPORATIVO

A la fecha del presente informe, el Emisor no ha adoptado a lo interno de su organización las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo contenidas en el acuerdo No. 12-2003 de 11 de Noviembre de 2003, por el cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Comisión Nacional de Valores.

Sin embargo, el Pacto Social del Emisor y sus modificaciones contienen reglas generales de Gobierno Corporativo, y adicionalmente, el Emisor esta en el proceso de establecer reglas de Gobierno Corporativo mas amplias.

El pacto Social del Emisor, así como también las buenas practicas del Emisor, contienen reglas y practicas de Gobierno Corporativos tales como:

- La supervisión de las actividades de la Organización por la Junta Directiva.
- La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y el levantamiento de Actas que reflejen la toma de decisiones.
- La celebración de reuniones periódicas de la Junta Directiva y la Junta de Accionistas.
- Los Directores, Dignatarios y Accionistas tiene derecho a recabar y obtener información de las actividades del Emisor.
- Llevar los registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa.
- Se llevan controles para la protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades, mediante el control de firmas en cuentas bancarias, y la supervisión en cuanto a la administración de los activos del Emisor.
- Existen mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica.

El Emisor, su Junta Directiva y sus Accionistas utilizan buenas practicas éticas y empresariales para la administración de sus negocios. No obstante, actualmente no existen reglas expresas de Gobierno Corporativo que regulen:



- Los criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario.
 - Los criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración.
 - El control de poder de un grupo reducido de empleados o directivos.
 - La adopción de Código de Ética.
 - La existencia de políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros.
-
- Los conflictos de intereses que puedan surgir entre directores, dignatarios y ejecutivos claves, así como la toma de decisiones.
 - Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa.
 - Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos claves.
 - Políticas que regulen incompatibilidad de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales.
 - Composición de la Junta Directiva: la Junta Directiva esta compuesta por 3 Directores, los cuales no son considerados directores independientes de la Administración ni de los Accionistas.
 - Accionistas: los requerimientos de Gobierno Corporativo relativo a los Accionistas contenidos en el Acuerdo 12-2003 no aplican, toda vez que no es una oferta publica de acciones.
 - Comités: a pesar de la existencia de buenas practicas utilizadas por el Emisor durante su gestión diaria, el Pacto Social no contiene reglas expresas de Gobierno Corporativo que apoyen a la administración de la Junta Directiva, ni aseguren los derechos de los accionistas, tales como la creación de un Comité de Auditoria, Comité de Administración de Riesgo, Comité de Evaluación y Postulación de Directores independientes y ejecutivos claves, o su denominación equivalente, y Comité de Cumplimiento.

V PARTE

ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

No aplica

VI PARTE

DIVULGACION

La divulgación de este informe se realizara por medio de:

- El envió, por el Emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionista e inversionistas registrados, así como cualquier interesado que lo solicitare.

Posible fecha de Divulgación 01 de abril del 2018.



Alejandro Alfredo Alemán Miranda
Representante Legal

Albrook Leasing Company, Inc.

Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2017

Albrook Leasing Company , Inc.

EstadosFinancieros 2017

	Páginas
Contenido	
Informe de los auditores independientes	1 - 2
Estado de situación financiera	3
Estado de ganancias o pérdidas	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 - 17

Dictamen de los Auditores Independientes

Junta Directiva y Accionistas
Albrook Leasing Company, Inc.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Albrook Leasing Company, Inc. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los estados de ganancias o pérdidas, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Albrook Leasing Company, Inc. al 31 de diciembre de 2017, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Responsabilidad de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo por los Estados Financieros

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relacionado a la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error, seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y hacer estimaciones contables que sean razonables a las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que la auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA siempre detectará un error de importancia relativa cuando éste exista.

Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o en forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

Una auditoria incluye efectuar procedimientos selectivos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores de importancia relativa de los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones de riesgo, el auditor considera el control interno relacionado a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad para diseñar los procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno. Una auditoria también incluye la evaluación de lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la administración, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Mann, Lee y Asociados

15 de febrero de 2018

Panamá, República de Panamá

Albrook Leasing Company, Inc.

Estado de situación financiera

31 de diciembre de 2017

En balboas

	Notas	2017	2016
Activos			
<i>Activo corriente</i>			
Efectivo	4	70,960	97,881
Cuentas por cobrar – partes relacionadas	5	139,107	232,800
Intereses por cobrar – partes relacionadas	5	-	1,942,112
Otros activos		<u>36,911</u>	<u>36,911</u>
Total de activos corrientes		<u>246,978</u>	<u>2,309,704</u>
<i>Activo no corriente</i>			
Préstamos por cobrar – partes relacionadas	5	<u>68,921,593</u>	<u>65,005,141</u>
Total de activos no corrientes		<u>68,921,593</u>	<u>65,005,141</u>
Total de activos		<u>69,168,571</u>	<u>67,314,845</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos			
<i>Pasivo corriente</i>			
Cuentas por pagar y otros pasivos	6	71,008	71,196
Cuentas por pagar – partes relacionadas	5	<u>202</u>	<u>202</u>
		71,210	71,398
<i>Pasivo no corriente</i>			
Bonos por pagar	7	<u>69,033,500</u>	<u>67,173,842</u>
Total de pasivos		<u>69,104,710</u>	<u>67,245,240</u>
Patrimonio:			
Acciones comunes – B/.1,000 de valor nominal			
Autorizadas 1,000, emitidas y en circulación –			
10 acciones		10,000	10,000
Utilidades retenidas		59,945	64,921
Impuesto complementario		<u>(6,084)</u>	<u>(5,316)</u>
Total de patrimonio		<u>63,861</u>	<u>69,605</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>69,168,571</u>	<u>67,314,845</u>

Las notas son parte de estos estados financieros.

Albrook Leasing Company, Inc.

Estado de ganancias o pérdidas
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
En balboas

	2017	2016
Ingresos:		
Intereses	4,003,009	3,859,297
Servicios administrativos	36,082	59,073
Otros Ingresos	<u>10,261</u>	<u>755</u>
	<u>4,049,352</u>	<u>3,919,125</u>
Gastos generales y administrativos		
Intereses	4,003,009	3,818,414
Impuestos	2,099	300
Honorarios	48,730	45,573
Varios	<u>490</u>	<u>21,352</u>
	<u>4,054,328</u>	<u>3,885,639</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuesto sobre la renta	(4,976)	33,486
Impuesto sobre la renta	<u>-</u>	<u>6,399</u>
Pérdida neta	<u>(4,976)</u>	<u>27,087</u>

Las notas son parte de estos estados financieros

Albrook Leasing Company, Inc.

Estado de cambios en el patrimonio
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
 En balboas

	<u>Cantidad de Acciones Autorizadas</u>	<u>Cantidad de acciones en circulación</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Acciones comunes				
Saldo al inicio y final del año	<u>1,000</u>	<u>10</u>	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>
Utilidades retenidas				
Saldo al inicio del año	-	-	64,921	37,834
(Pérdida) utilidad neta	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4,976)</u>	<u>27,087</u>
Saldo al final del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>59,945</u>	<u>64,921</u>
Impuesto complementario				
Saldo al inicio y final del año	-	-	<u>(6,084)</u>	<u>(5,316)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total patrimonio	<u>1,000</u>	<u>10</u>	<u>63,861</u>	<u>69,605</u>

Las notas son parte de estos estados financieros

Albrook Leasing Company , Inc.

Estado de flujos de efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
En balboas

	Nota	2017	2016
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad neta		(4,976)	27,087
Depreciación		-	199
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar partes relacionadas		93,693	300,482
Intereses por cobrar partes relacionadas		1,942,112	(1,494,078)
Otros activos		-	6,400
Préstamos por cobrar - partes relacionadas		(3,916,452)	(3,385,000)
Cuentas por pagar – partes relacionadas		-	18
Cuentas por pagar y otros pasivos		(188)	(809)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(1,885,811)</u>	<u>(4,545,701)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Bonos por pagar		1,859,658	4,595,842
Impuesto complementario		(768)	-
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>1,858,890</u>	<u>4,595,842</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo		(26,921)	50,141
Efectivo al inicio del año		<u>97,881</u>	<u>47,740</u>
Efectivo al final del año	4	<u><u>70,960</u></u>	<u><u>97,881</u></u>

Las notas son parte de estos estados financieros.

Albrook Leasing Company, Inc.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017

En balboas

1. Información general

La Compañía fue constituida en la República de Panamá el 30 de junio de 2011, según Escritura Pública No.13634 de la Notaría Quinta del Circuito Notarial de Panamá, República de Panamá, inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá Sistema Mercantil bajo el documento No2016781 y Ficha No.742699.

La Compañía se dedica principalmente a otorgar financiamiento a un conglomerado de compañías relacionadas.

La oficina de la Compañía está ubicada en calle 56 Este, Paitilla, Edificio Supreme Storage.

Los estados financieros de la Compañía, al 31 de diciembre de 2017, fueron autorizados para su emisión por la Administración.

2. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's)

Normas emitidas pero que aún no han entrado en vigencia

Las normas e interpretaciones emitidas pero que aún no han entrado en vigencia al 31 de diciembre de 2017 se describen seguidamente. La Compañía pretende adoptar estas normas e interpretaciones, en tanto sean aplicables a su actividad, cuando entren en vigencia. Se espera que las nuevas normas o enmiendas no tengan un efecto material sobre la posición financiera de La Compañía, su desempeño y/o divulgaciones.

NIIF 9 Instrumentos Financieros

En julio de 2014, el IASB publicó la versión final de la NIIF 9 *Instrumentos Financieros*, la cual refleja todas las fases del proyecto de instrumentos financieros y reemplaza a la IAS 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* y todas las versiones anteriores de la NIIF 9. La norma introduce nuevos requisitos para la clasificación y medición, el deterioro, y la contabilidad de coberturas. La NIIF 9 entra en vigencia para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, se permite la aplicación anticipada. Se requiere de aplicación retrospectiva, pero la información comparativa no es obligatoria. A excepción de la contabilidad de coberturas, se requiere la aplicación retrospectiva, pero la información comparativa no es obligatoria. Para la contabilidad de coberturas, los requerimientos generalmente se aplican prospectivamente, con ciertas excepciones limitadas.

2 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's)

NIIF 15 Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes

La NIIF 15 se emitió en mayo de 2014 y establece un modelo de cinco pasos que aplicará a los ingresos procedentes de contratos con clientes. Bajo la NIIF 15 los ingresos se reconocen por un importe que refleja la contraprestación a la que una entidad espera tener derecho a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente.

La nueva norma sobre ingresos suplantará todos los requerimientos actuales sobre reconocimiento de ingresos bajo las NIIF. Se requiere la aplicación retrospectiva completa o modificada para los períodos anuales que empiezan el 1 de enero de 2018 o posteriormente, cuando el Consejo del IASB finalice sus enmiendas para diferir la fecha efectiva de la NIIF 15 por un año. Se permite la adopción anticipada.

NIIF 16 Arrendamientos. La NIIF 16 Arrendamientos, reemplaza la actual NIC 17 Arrendamientos.

La NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos, ya sea como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros para el arrendatario.

En su lugar, todos los arrendamientos son reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros bajo la NIC 17. Los arrendamientos se miden al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento y se presentan ya sea como activos arrendados (activos por derecho de uso) o junto con inmuebles, mobiliario y equipo. La NIIF 16 es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada es permitida para entidades que también adopten la NIIF 15-Ingresos de Contratos con Clientes.

NIC 40 Propiedades de Inversión.

La descripción de servicios auxiliares en la NIC 40 distingue entre propiedad de inversión y propiedad ocupada por el propietario (es decir, propiedad, planta y equipo). La enmienda se aplica prospectivamente y aclara que la NIIF 3 es la que se utiliza para determinar si la transacción es la compra de un activo o combinación de negocios, y no la descripción de servicios auxiliares de la NIC 40.

A la fecha de los estados financieros, no se ha evaluado el impacto que la adopción de esta Norma tendrá sobre los estados financieros.

3. Políticas de contabilidad significativas

3.1 *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros de la Compañía fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

3.2 *Base de presentación*

Los estados financieros fueron preparados sobre la base del costo histórico. Las políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía son consistentes con aquellas utilizadas en el período anterior.

3.3 *Uso de estimaciones*

La administración ha efectuado estimaciones y supuestos que afectan los montos reportados de activos y pasivos, las revelaciones de los activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos reportados de ingresos y gastos durante el período que se reporta. Los resultados pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones importantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos en un término relativamente cercano se relacionan con la vida útil estima de los activos fijos y propiedades de inversión.

3.4 *Efectivo*

El efectivo se presenta a su costo en el estado de situación financiera. Para propósitos de los estados de flujos de efectivo, el efectivo comprende el efectivo en caja y los depósitos a la vista en bancos.

3.5 **Activos financieros**

3.5.1 *Intereses por cobrar*

Los intereses por cobrar – partes relacionadas son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo, salvo: (a) aquellos que la entidad intente vender inmediatamente o a corto plazo, los cuales son clasificados como negociables, y aquellos que la entidad en su reconocimiento inicial designa al valor razonable con cambios en resultados; (b) aquellos que la entidad en su reconocimiento inicial designa como disponible para la venta; o (c) aquellos para el cual el tenedor no recupera substancialmente toda su inversión inicial, a menos que sea debido a deterioro del crédito.

Los intereses por cobrar – partes relacionadas son reconocidas al costo amortizado, usando el método de interés efectivo menos cualquier deterioro, con ingresos reconocidos en una base de tasa efectiva.

3.5 Activos financieros (continuación)

3.5.2 Baja de activos financieros

La Compañía da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales a recibir flujos de efectivo han expirado; o cuando la Compañía ha transferido los activos financieros y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa con el control del activo transferido, la Compañía reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo relacionado por los montos que pudiera tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo garantizado por el importe recibido.

3.6 Pasivos financieros

Los pasivos financieros son clasificados como pasivos financieros con cambios en resultados.

3.6.1 Cuentas por pagar

Pasivos por cuentas por pagar son registrados al costo, que es el valor razonable de la contraprestación, para ser pagado en el futuro por mercancía y servicios recibidos, fueren o no facturados a la Compañía. Las Cuentas por pagar con partes relacionadas son llevadas al costo.

3.6.2 Otros pasivos financieros

Los otros pasivos financieros, son inicialmente medidos al valor razonable, neto de los costos de la transacción y son subsecuentemente medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo, con gastos de interés reconocidos sobre la base de tasa efectiva.

3.6.3 Bonos por pagar

Los bonos por pagar, son inicialmente medidos al valor razonable, neto de los costos de la transacción y son subsecuentemente medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo, con gastos de interés reconocidos sobre la base de tasa efectiva. Las primas sobre bonos por pagar son amortizadas bajo el método de interés efectivo.

3.6.3 Baja en cuentas de pasivos financieros

La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando, y solamente cuando, las obligaciones de la compañía se liquidan, cancelan o expiran.

3.7 *Ingresos y gastos por interés*

El ingreso y el gasto por intereses son reconocidos en el estado de resultados bajo el método de interés efectivo para todos los instrumentos financieros que generan intereses.

El método de tasa de interés efectiva es el método utilizado para calcular el costo amortizado de un activo o pasivo financiero y de distribuir el ingreso o gasto por intereses sobre un período de tiempo. La tasa de interés efectiva es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a través de la vida estimada de un instrumento financiero, o cuando sea apropiado en un período más corto, a su valor neto en libros. Al calcular la tasa de interés efectiva, se estiman los flujos de efectivo considerando los términos contractuales del instrumento financiero; sin embargo, no considera las pérdidas futuras por créditos.

3.8 *Deterioro de activos financieros*

La Compañía efectúa una evaluación en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o grupo de activos financieros pueden estar deteriorados. Si dicha evidencia existe, el valor recuperable estimado de ese activo es determinado y cualquier pérdida por deterioro, basada en el valor presente neto de flujos de caja futuros anticipados, es reconocida por la diferencia entre el valor recuperable y el valor en libros, y se registra en los resultados de operaciones como un gasto.

3.9 *Reconocimiento de ingresos*

Los ingresos son reconocidos en función de que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser fácilmente medidos. Los siguientes criterios específicos son cumplidos antes de reconocer los ingresos:

Ingresos por comisiones

Los ingresos por comisiones se reconocen al momento en que se realiza la transacción.

3.9 Reconocimiento de ingresos (continuación)

Intereses ganados

Los intereses ganados y pagados son reconocidos en el estado de resultados bajo el método de interés efectivo para todos los instrumentos que generan intereses.

El método de tasa de interés efectiva es el método utilizado para calcular el costo amortizado de un activo o pasivo financiero y de distribuir el ingreso o gasto por interés sobre un período de tiempo. La tasa de interés efectiva es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a través de la vida estimada de un instrumento

3.9

financiero, o cuando sea apropiado en un período más corto, a su valor neto en libros. Al calcular la tasa de interés efectiva, se estiman los flujos de efectivo considerando los términos contractuales del instrumento financiero; sin embargo, no considera las pérdidas futuras por créditos.

3.10 Moneda funcional

Los registros se llevan en balboas y los estados financieros están expresados en esta moneda. El balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par y es de libre cambio con el dólar de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y en su lugar utiliza el dólar norteamericano como moneda de curso legal.

4. Efectivo

Un detalle del efectivo se presenta a continuación:

	2017	2016
Prival Bank, S. A.	<u>70,960</u>	<u>97,881</u>

Albrook Leasing Company, Inc.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017

En balboas

5. Cuentas y transacciones entre partes relacionadas

Las cuentas y transacciones entre partes relacionadas se detallan como siguen:

	2017	2016
En el estado de situación financiera		
Cuentas por cobrar	<u>139,107</u>	<u>232,800</u>
Intereses por cobrar	<u>-</u>	<u>1,942,112</u>
<i>Préstamos por cobrar relacionadas</i>	<u>68,921,593</u>	<u>65,005,141</u>
<i>Cuentas por pagar</i>	<u>202</u>	<u>202</u>
En el estado de ganancias o pérdidas		
Ingresos:		
Intereses	4,003,009	3,859,297
Servicios administrativos	<u>36,082</u>	<u>59,073</u>
	<u>4,039,091</u>	<u>3,918,370</u>

6. Cuentas por pagar y otros pasivos

Las cuentas por pagar y otros pasivos se detallan a continuación:

	2017	2016
I.T.B.M.S	<u>71,008</u>	<u>71,196</u>

Albrook Leasing Company, Inc.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017

En balboas

7. Bonos por pagar

Los bonos corporativos por pagar se resumen a continuación:

Serie	emisión	Interés	Vencimiento	2017	2016
<i>Serie A</i>	Septiembre de 2015	5.75%	Septiembre de 2020	69,033,500	67,173,842
				<u>69,033,500</u>	<u>67,173,842</u>

En septiembre de 2015, Albrook Leasing Company, Inc. realizó una emisión de bonos corporativos hasta B/.100,000,000. Esta emisión fue aprobada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante resolución SMV No.585-15 de 14 de septiembre de 2015. Las características más importantes de la emisión son las siguientes:

1. La emisión contiene un (1) tipo de Series a saber: Las Series Garantizadas por un monto de hasta setenta millones de dólares (US\$70,000,000); y Series No Garantizadas por un monto de hasta treinta millones de dólares (US\$30,000,000).
2. Los bonos serán emitidos con plazo de 5 años contados a partir de la fecha de oferta.
3. La tasa de interés para los bonos podrá ser fija o variable a opción de la Compañía. En caso de ser fija, los bonos devengarán una tasa de interés que será determinada por la Compañía según la demanda del mercado. En caso de ser tasa variable, los bonos devengarán una tasa de interés anual equivalente a LIBOR a un mes, tres (3) meses o seis (6) meses más un diferencial que será determinado según la demanda de mercado.
4. Los intereses serán pagados de forma trimestral hasta su respectiva fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada. La base para el cálculo de los intereses será de días calendarios entre 360.
5. El capital de los bonos de la serie A serán pagados al vencimiento. No obstante la Compañía se reserva el derecho de redimir anticipadamente estas series.
6. Los bonos corporativos están garantizados con un Fideicomiso de Garantía Irrevocable que ha sido constituido con Prival Trust, S. A. en beneficio de los tenedores registrados de los bonos a favor del cual se ha realizado la cesión de créditos dimanantes de pagarés.

Albrook Leasing Company, Inc.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017

En balboas

7. Bonos por pagar (continuación)

7. Los Bonos Corporativos están respaldados con crédito general de la Compañía. Adicionalmente, las Series Garantizadas serán respaldadas con Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio hasta la suma de US\$70,000,000 sobre fincas de garantes hipotecarios propiedad de Inmobiliaria Albrook, S.A., Eventos Publicitarios Albrook,S.A, Albrook Publicidad Inc.; LP.Century Investment Group, Inc.

8. Impuesto sobre la renta

Los componentes principales del impuesto sobre la renta se detallan a continuación:

	2017	2016
(Pérdida) utilidad antes de impuesto sobre la renta	(4,976)	33,486
Arrastre de pérdida	<u>-</u>	<u>(7,886)</u>
(Pérdida) utilidad fiscal	<u>(4,976)</u>	<u>25,600</u>
Impuesto causado 25%	<u>-</u>	<u>6,399</u>

La Ley No.8 de 15 de marzo de 2010, estableció que las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) anuales, pagaran en concepto de impuesto sobre la renta, la suma mayor que resulte entre el cálculo tradicional y el método alternativo para el cálculo del impuesto sobre la renta (CAIR), el que consiste en calcular el total de los ingresos por el 4.67% y el resultado por la tasa del impuesto sobre la renta que corresponda. Esta misma Ley permite a los contribuyentes solicitar la no aplicación del CAIR en caso que la tasa efectiva del impuesto sobre la renta sea mayor a las tarifas establecidas.

Albrook Leasing Company, Inc.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017

En balboas

8. Impuesto sobre la renta (continuación)

Tomando como base los ingresos gravables para el período fiscal 2017, la Compañía reflejaría un impuesto sobre la renta alternativo, tal como se observa a continuación:

	2017	2016
Total de ingresos gravables (100%)	4,049,352	3,919,125
Menos 95.33%	<u>3,860,247</u>	<u>3,736,102</u>
Renta neta gravable	<u>189,105</u>	<u>183,023</u>
Impuesto Causado Alternativo – CAIR 25%	<u>47,276</u>	<u>45,756</u>

La compañía tiene autorización de la Dirección General de Ingresos, mediante resolución No.201-8959 del 3 de junio 2015 para la no aplicación al cálculo alterno de impuesto sobre la renta hasta el 31 de diciembre de 2017.

De acuerdo con el Artículo 720 del Código Fiscal de Panamá, para efectos de la declaración jurada de rentas, de todas las compañías se establece un período de caducidad de tres (3) años contados a partir de la fecha de la presentación de la última declaración para la revisión de las autoridades fiscales.

9. Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable estimado es el monto por el cual los instrumentos financieros pueden ser negociados en una transacción común entre las partes interesadas, en condiciones diferentes a una venta forzada o liquidación y es mejor evidenciado mediante cotizaciones de mercado, si existe alguno.

Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, basadas en estimaciones de mercado y en información sobre los instrumentos financieros. Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuento que pueda resultar de la oferta para la venta de un instrumento financiero en particular a una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, involucran incertidumbre y mucho juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en las suposiciones o criterios puede afectar en forma significativa las estimaciones.

A continuación, se presenta un resumen de los supuestos utilizados en la estimación del valor razonable de los instrumentos financieros más importantes de la Compañía:

Efectivo - El valor en libros del efectivo se aproxima al valor razonable, por su liquidez y vencimiento a corto plazo.

9. Valor razonable de los instrumentos financieros (continuación)

Cuentas por pagar - El valor razonable de las cuentas por pagar se aproxima al valor en libros debido a las condiciones y términos pactados y su vencimiento a corto plazo, excepto por las cuentas por pagar a partes relacionadas que tienen condiciones distintas al mercado.

Bonos por pagar - El valor en libro de los bonos por pagar se aproxima a su valor razonable, debido a que sus términos y condiciones son similares al mercado.

10. Administración del riesgo de instrumentos financieros

Riesgo de crédito - La compañía no tiene cuentas por cobrar clientes, por lo tanto, la Compañía no anticipa que incurra en riesgo de crédito.

Riesgo de liquidez - El riesgo de liquidez es el riesgo que la Compañía encuentre dificultades para obtener los fondos para cumplir compromisos asociados con las obligaciones financieras y a proveedores. La Compañía obtiene fondos de la emisión de bonos corporativos. Además, administra este riesgo manteniendo niveles adecuados de liquidez con fondos colocados en bancos.

Riesgo de tasa de interés - El riesgo de la tasa de interés es aquel riesgo de que el valor de los instrumentos financieros puedan fluctuar significativamente como resultados de los cambios en las tasas de interés del mercado. La administración de la compañía para evaluar los riesgos de tasas de interés y su impacto en el valor razonable de los activos y pasivos financieros, realiza simulaciones para determinar la sensibilidad en los activos y pasivos financieros.

Fideicomiso No.13
Albrook Leasing Company, Inc.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Estado Financiero por el período
terminado el 31 de diciembre de 2017

Fideicomiso No. 13
Albrook Leasing Company, Inc.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Informe del Contador y estados financieros del
31 de diciembre de 2017

Contenido	Página
Informe del contador	1
Estado de activos y fondos en fideicomisos	2
Estado de cambios en los activos netos atribuibles a los fideicomitentes	3
Notas a los estados financieros	4 – 12

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Junta Directiva
Prival Trust, S. A.

Hemos revisado los estados financieros intermedios que se acompañan de Fideicomiso No.13 Albrook Leasing Company, Inc., en adelante la Compañía, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y cambios en el patrimonio por el período terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración para los Estados Financieros Intermedios

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

Responsabilidad del Contador Público

Nuestra responsabilidad es asegurar la razonabilidad de los estados financieros intermedios con base en nuestra revisión. Efectuamos nuestra revisión de conformidad con Normas internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la revisión para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros intermedios están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una revisión incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de revisión acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar procedimientos de revisión que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una revisión también incluye evaluar lo apropiado de los principios de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de la revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros intermedios presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Fideicomiso No.13 Albrook Leasing Company, Inc., al 31 de diciembre de 2017, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.


Lic. Milagros Guerrero
C.P.A. No. 8743
22 de marzo de 2018
Panamá, República de Panamá

Fideicomiso No.13**Albrook Leasing Company, Inc.**

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Estado de activos y fondos en fideicomisos**al 31 de diciembre de 2017**

(En balboas)

	Notas	Diciembre 2017	Junio 2017
Activos			
Propiedades y mejoras	5	<u>70,000,000</u>	<u>70,000,000</u>
Activos netos atribuibles a los fideicomitentes		<u>70,000,000</u>	<u>70,000,000</u>
Fondos en fideicomiso			
Aportes de los fideicomitentes	5	70,000,000	70,000,000
Fondos netos en fideicomiso		<u>70,000,000</u>	<u>70,000,000</u>

Las notas son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso No.13
Albrook Leasing Company, Inc.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Estado de cambio en los activos netos atribuibles a los fideicomitentes
por el período terminado el 31 de diciembre de 2017
(En balboas)

	<u>Aportes de los fideicomitentes</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>70,000,000</u>	<u>70,000,000</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>70,000,000</u>	<u>70,000,000</u>

Las notas son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso No.13
Albrook Leasing Company, Inc.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2017
(En balboas)

1. Información general

El Fideicomiso No.13 Albrook Leasing Company, Inc. (el "Fideicomiso") es un fideicomiso irrevocable constituido conforme a la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, y conforme al Contrato de Fideicomiso de fecha 20 de marzo de 2012 ("el Contrato de Fideicomiso") celebrado entre Albrook Leasing Company, Inc. como Fideicomitentes y Prival Trust, S. A. como Fiduciario.

El objetivo general del Fideicomiso es garantizar a los Tenedores Registrados de la Emisión Pública de Bonos Corporativos de Albrook Leasing Company, Inc., autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, mediante la Resolución SMV No.585-15 del 14 de septiembre del 2015 hasta por la suma de B/.100,000,000; 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 establecidas en el Bono. A la fecha del presente informe, el total del patrimonio administrado del Fideicomiso, es por la suma de B/.70,000,000, compuesto de los siguientes Bienes Fideicomitados:

1. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio constituida mediante la Escritura Pública No. 25,961 del 18 de diciembre de 2015, adicionada mediante la Escritura Pública No. 26,743 del 29 de diciembre de 2015 por la cual se aumentó Primera Hipoteca y Anticresis hasta por la suma de Setenta Millones (B/.70,000,000) a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del fideicomiso de garantía que garantiza la Emisión Pública de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Albrook Leasing Company, Inc.
2. Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso por los Fideicomitentes o por aquellos otros Fideicomitentes que de tiempo en tiempo se incorporen al Fideicomiso cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías.
3. Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución).

La administradora es Prival Trust, S. A. (la "Fiduciaria") es una sociedad anónima incorporada en Panamá y está autorizada para dedicarse a la administración de fideicomisos en o desde la República de Panamá, de acuerdo con la Resolución fiduciaria No.IFD-001-2011 del 18 de febrero de 2011.

El negocio de fideicomiso en Panamá está regulado mediante la Ley No. 1 del 5 de enero de 1984 como ha sido modificada por la Ley No. 21 del 10 de mayo de 2017, así como resoluciones y acuerdos de la Superintendencia de Bancos de Panamá.

Las obligaciones y facultades de la Fiduciaria son las siguientes:

- Recibir en Fideicomiso los Bienes del Fideicomiso.
- Administrar los bienes del fideicomiso para que la fiduciaria pueda autorizar el traspaso y liberación total o parcial de los derechos reales sobre parte de las fincas, conforme a solicitud de la fideicomitente y limitaciones establecidas en el contrato.

Fideicomiso No.13

Albrook Leasing Company, Inc.

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 31 de diciembre de 2017

(En balboas)

- Enviar trimestralmente a la Superintendencia del Mercado de Valores como parte del Informe de Actualización Trimestral de la Fideicomitente, una certificación en la cual conste los bienes que constituyen los bienes del Fideicomiso.
- Enviar trimestralmente a la Fideicomitente un informe de su gestión.
- Cumplir con las obligaciones que le impone el contrato y la diligencia.
- Ante incumplimiento en lo que respecta a la emisión de bonos, la fiduciaria está obligada a efectuar todos los actos inherentes a su cargo en salvaguarda de los intereses de los tenedores de los registros, incluso la ejecución y liquidación de los bienes del fideicomiso. La fiduciaria se compromete a notificar a la fideicomitente y al agente de pago, ante el evento de incumplimiento de los bonos de acuerdo al procedimiento estipulado.

La Fiduciaria tendrá las siguientes facultades:

- Ejecutar todos los actos que estime necesarios para el cumplimiento adecuado de sus funciones y obligaciones derivadas en el Fideicomiso.
- Contratar la prestación de servicios profesionales que sean requeridos para el ejercicio de los derechos y obligaciones que adquiere bajo el Fideicomiso, incluyendo a manera de ejemplo, servicios legales, de contabilidad y auditoría, de común acuerdo con la Fideicomitente.

El Fideicomiso estará vigente hasta la fecha en que todas las obligaciones garantizadas se extingan.

La oficina principal de la Fiduciaria está localizada en Calle 50 y calle 71 San Francisco.

2. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) nuevas y revisadas

2.1 Normas e interpretaciones adoptadas sin efectos sobre los estados financieros

No hubo NIIF's o interpretaciones CINIIF, efectivas para el período que inició en o después del 1 de enero de 2017, que tuviera un efecto significativo sobre los estados financieros.

2.2 NIIF's nuevas y revisadas emitidas, pero aún no son efectivas

Los Fideicomisos no han adoptado las siguientes normas e interpretaciones nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas y se está en proceso de evaluar el posible impacto de estas enmiendas en los estados financieros.

NIIF 9 - Instrumentos financieros

NIIF 9 - Instrumentos Financieros (versión revisada de 2014):

- Fase 1: clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros;
- Fase 2: metodología de deterioro; y
- Fase 3: contabilidad de cobertura.

En julio de 2014, el IASB culminó la reforma y emitió la NIIF 9 - Contabilidad de Instrumentos Financieros, que reemplazará a la NIC 39 - Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.

Fideicomiso No.13
Albrook Leasing Company, Inc.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2017
(En balboas)

Incluye modificaciones que se limitan a los requerimientos de clasificación y medición al añadir una categoría de medición (FVTOCI) a "valor razonable con cambios en otro resultado integral" para ciertos instrumentos de deudas simples. También agrega requerimientos de deterioro inherentes a la contabilidad de las pérdidas crediticias esperadas de una entidad en los activos financieros y compromisos para extender el crédito.

La NIIF 9 finalizada contiene los requerimientos para: a) la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros, b) metodología de deterioro, y c) contabilidad de cobertura general.

Fase 1: Clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros

Con respecto a la clasificación y medición en cumplimiento con la NIIF, todos los activos financieros reconocidos que se encuentren dentro del alcance de la NIC 39 se medirán posteriormente al costo amortizado o al valor razonable. Específicamente:

- Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro del modelo de negocios cuyo objetivo sea obtener los flujos de efectivo contractuales, (ii) posea flujos de efectivo contractuales que solo constituyan pagos del capital e intereses sobre el importe del capital pendiente generalmente son medidos al costo amortizado (neto de cualquier pérdida por deterioro), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), en cumplimiento con esta opción.
- Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo se cumpla tanto al obtener flujos de efectivo contractuales y vender activos financieros y (ii) posea términos contractuales del activo financiero que produce, en fechas específicas, flujos de efectivo que solo constituyan pagos del capital e intereses sobre el importe principal pendiente, debe medirse a valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVTOCI), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), en cumplimiento con esta opción.
- Todos los otros instrumentos de deuda deben medirse a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL).
- Todas las inversiones en patrimonio se medirán en el estado de activos y fondos en fideicomisos al valor razonable, con ganancia o pérdida reconocidas en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, salvo si la inversión del patrimonio no se mantiene para negociar, en ese caso, se puede tomar una decisión irrevocable en el reconocimiento inicial para medir la inversión al FVTOCI, con un ingreso por dividendos que se reconoce en ganancia o pérdida.

La NIIF 9 también contiene requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y requerimientos para la baja en cuentas. Un cambio importante de la NIC 39 está vinculado con la presentación de las modificaciones en el valor razonable de un pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en los resultados, que se atribuye a los cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo. De acuerdo con la NIIF 9, estos cambios se presentan en otro resultado integral, a menos que la presentación del efecto del cambio en el riesgo crediticio del pasivo financiero en otro resultado integral creara o produjera una gran disparidad contable en la ganancia o pérdida. De acuerdo con la NIC 39, el importe total de cambio en el valor razonable designado a FVTPL se presenta como ganancia o pérdida.

Fideicomiso No.13
Albrook Leasing Company, Inc.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2017
(En balboas)

Fase 2: Metodología de deterioro

El modelo de deterioro de acuerdo con la NIIF 9 refleja pérdidas crediticias esperadas, en oposición a las pérdidas crediticias incurridas según la NIC 39. En el alcance del deterioro en la NIIF 9, ya no es necesario que ocurra un suceso crediticio antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias. En cambio, una entidad siempre contabiliza tanto las pérdidas crediticias esperadas como sus cambios. El importe de pérdidas crediticias esperadas debe ser actualizado en cada fecha del informe para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial.

Fase 3: Contabilidad de cobertura

Los requerimientos generales de contabilidad de cobertura de la NIIF 9 mantienen los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura incluidas en la NIC 39. No obstante, los tipos de transacciones ideales para la contabilidad de cobertura ahora son mucho más flexibles, en especial, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de elementos no financieros ideales para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. Se han añadido muchos más requerimientos de revelación sobre las actividades de gestión de riesgo de la entidad.

La Norma es efectiva para períodos que inicien en o después del 1 de enero de 2018; se permite la adopción anticipada sujeto a requerimientos locales.

3. Políticas de contabilidad más significativa

3.1 Base de presentación

El estado financiero ha sido preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades y mejoras las cuales se presentan a su valor razonable.

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio sea directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Fiduciaria tiene en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

3.2 Moneda funcional y de presentación

El estado financiero está expresado 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 utiliza el Dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

Fideicomiso No.13
Albrook Leasing Company, Inc.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2017
(En balboas)

3.3 Propiedades y mejoras

Las propiedades y mejoras están registrados a su valor razonable. Las revaluaciones se hacen al final de cada período con el fin de asegurar que el importe en libros no difiera significativamente con el valor razonable.

Las propiedades y mejoras son presentados en el estado de activos y fondos en fideicomiso a sus montos revaluados, siendo el valor razonable el determinado a la fecha de revaluación, menos pérdidas acumuladas por deterioro subsecuentes. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera significativamente del que se habría calculado utilizando los valores razonables a la fecha al final del período sobre el cual se informa. Los terrenos no son depreciados.

3.4 Deterioro del valor de activos no financieros

En la fecha de cada estado de activos y fondos en fideicomisos, la Fiduciaria revisa los importes en libros de los activos no financieros para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de su valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de su valor (si la hubiera).

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los flujos futuros de efectivo estimados.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. Inmediatamente se reconoce una reversión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso.

Al 31 de diciembre de 2017, la Fiduciaria no ha identificado deterioro de los activos no financieros.

3.5 Activos en fideicomiso

Los activos que se reciben en fideicomiso se registran y se presentan al costo histórico, excepto por las propiedades y mejoras los cuales se presentan a su valor razonable.

3.6 Aportes al fideicomiso

Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen efectivo y equivalente en efectivo, propiedades y mejoras y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al patrimonio del Fideicomiso conforme se reciben.

Fideicomiso No.13
Albrook Leasing Company, Inc.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2017
(En balboas)

3.7 Retiros de aportes al fideicomiso

Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar la administradora de los Fideicomisos de conformidad y en cumplimiento con el Contrato de Fideicomiso, los cuales se reconocen como retiros de aportes al Patrimonio del Fideicomiso conforme se desembolsan.

3.8 Medición de valor razonable y proceso de valuación

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de medición, o en su ausencia, en el mercado más ventajoso al cual la Administradora de los Fideicomisos tenga acceso en el momento. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Para estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Administradora de los Fideicomisos utiliza datos observables cuando éstos están disponibles. Periódicamente la Administración informa a la Junta Directiva las causas de las fluctuaciones más significativas en el valor razonable de los activos y pasivos, para información sobre las técnicas de valuación y datos de entrada utilizados en el valor razonable de los activos y pasivos.

La Administradora de los Fideicomisos revela las transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período durante el cual ocurrió el cambio.

4. Estimaciones de contabilidad y juicios críticos

La administradora de los Fideicomisos efectúa estimaciones y juicios que afectan los montos reportados de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables bajo las circunstancias.

- Valor razonable de los instrumentos financieros: La administradora de los Fideicomisos miden el valor razonable utilizando niveles de jerarquía que reflejan el significado de los datos de entradas utilizados al hacer las mediciones. La administradora de los Fideicomisos tiene establecido un proceso y una política documentada para la determinación del valor razonable en la cual se definen las responsabilidades y segregación que funcionen entre las diferentes áreas responsables que intervienen en este proceso, el cual ha sido aprobado por el Comité de Activos y Pasivos, el Comité de Riesgos y la Junta Directiva.

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 del Fideicomiso. Estos dos tipos de información han creado la siguiente jerarquía de valor razonable:

Nivel 1: Los datos de entrada son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder en la fecha de la medición.

Fideicomiso No.13
Albrook Leasing Company, Inc.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2017
(En balboas)

Nivel 2: Precios cotizados en mercados activos para instrumentos financieros similares o utilización de una técnica de valuación donde todas las variables son obtenidas de información observable del mercado para los activos o pasivos ya sea directa o indirectamente. En algunos casos, el Fideicomiso emplea información de referencia de mercados activos para instrumentos similares y en otros, emplea técnicas de flujos descontados donde todas las variables e insumos del modelo son obtenidos de información observable del mercado.

Nivel 3: Cuando los "insumos" no están disponibles y se requiere determinar el valor razonable mediante un modelo de valuación, el Fiduciario se apoya en entidades dedicadas a la valoración de instrumentos bursátiles o bien de las propias entidades administradoras del activo o pasivo que se trate. Los modelos empleados para determinar el valor razonable normalmente son a través de descuento de flujos o bien valuaciones que emplean observaciones históricas de mercado.

5. Propiedades y mejoras

Las propiedades y mejoras se resumen como sigue:

	<u>Propiedades y mejoras</u>	<u>Total</u>
Diciembre 2017		
Al inicio del período	<u>70,000,000</u>	<u>70,000,000</u>
Al final del período	<u>70,000,000</u>	<u>70,000,000</u>
Junio 2017		
Al inicio del período	<u>70,000,000</u>	<u>70,000,000</u>
Al final del período	<u>70,000,000</u>	<u>70,000,000</u>

El valor razonable de las propiedades del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2017 se obtuvo a través de un avalúo realizado el 22 de mayo de 2015 por Mallol & Mallol, valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso y con el Agente Fiduciario y cuentan con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas.

Las fincas dadas en garantía cuentan con una Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio constituida mediante la Escritura Pública No. 25,961 del 18 de diciembre de 2015 adicionada mediante la Escritura Pública No. 26,743 del 29 de diciembre de 2015 por medio de la cual se aumentó hasta por la suma de Setenta Millones de Balboas (B/.70,000,000) sobre las fincas, a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del fideicomiso constituido para garantizar la Emisión Pública de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Albrook Leasing Company, Inc. cuyos avalúos tienen fecha de vencimiento de 28 de mayo de 2018.

Fideicomiso No.13
Albrook Leasing Company, Inc.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2017
(En balboas)

A continuación, se presentan los detalles de los terrenos en propiedad e información sobre la jerarquía de valor razonable:

	Nivel 3	
	Diciembre 2017	Junio 2017
Propiedades y mejoras	<u>70,000,000</u>	<u>70,000,000</u>

A continuación, se detallan las técnicas de valorización usadas para medir el valor razonable de las propiedades, así como las variables no observables significativas usadas.

Enfoque comparativo

Considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado y establece una estimación del valor utilizando procesos que incluyen la comparación. Para este método se tomó en consideración las principales características que un potencial comprador o vendedor consideraría y su estimación corresponde a las condiciones actuales del mercado.

Enfoque de capitalización de rentas - valor sobre la renta

Considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y se estima su valor a través de un proceso de capitalización. El valor sobre la renta corresponde a la probable entrada bruta mensual estimada considerando los valores actuales del mercado.

No ha habido cambios en la técnica de valuación durante el período.

Si las propiedades y mejoras se hubieran medido sobre la base del costo histórico, su importe en libros sería como sigue:

	Diciembre 2017	Junio 2017
Propiedades y mejoras	<u>70,000,000</u>	<u>70,000,000</u>

Fideicomiso No.13
Albrook Leasing Company, Inc.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2017
(En balboas)

6. Impuesto sobre la renta

De acuerdo con la Legislación Fiscal Panameña vigente, el Fideicomiso está exento del pago de impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuente extranjera. También está exento del pago de impuesto sobre la renta, los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, los intereses ganados sobre valores del Estado Panameño e inversiones en títulos-valores emitidos a través de la Bolsa de Valores de Panamá, al igual que intereses sobre préstamos de fuente extranjera.

A partir del 1 de enero de 2010, con la entrada en vigencia de la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010, el Artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) anuales deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del 25% sobre la que resulte mayor entre: (1) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, o (2) la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

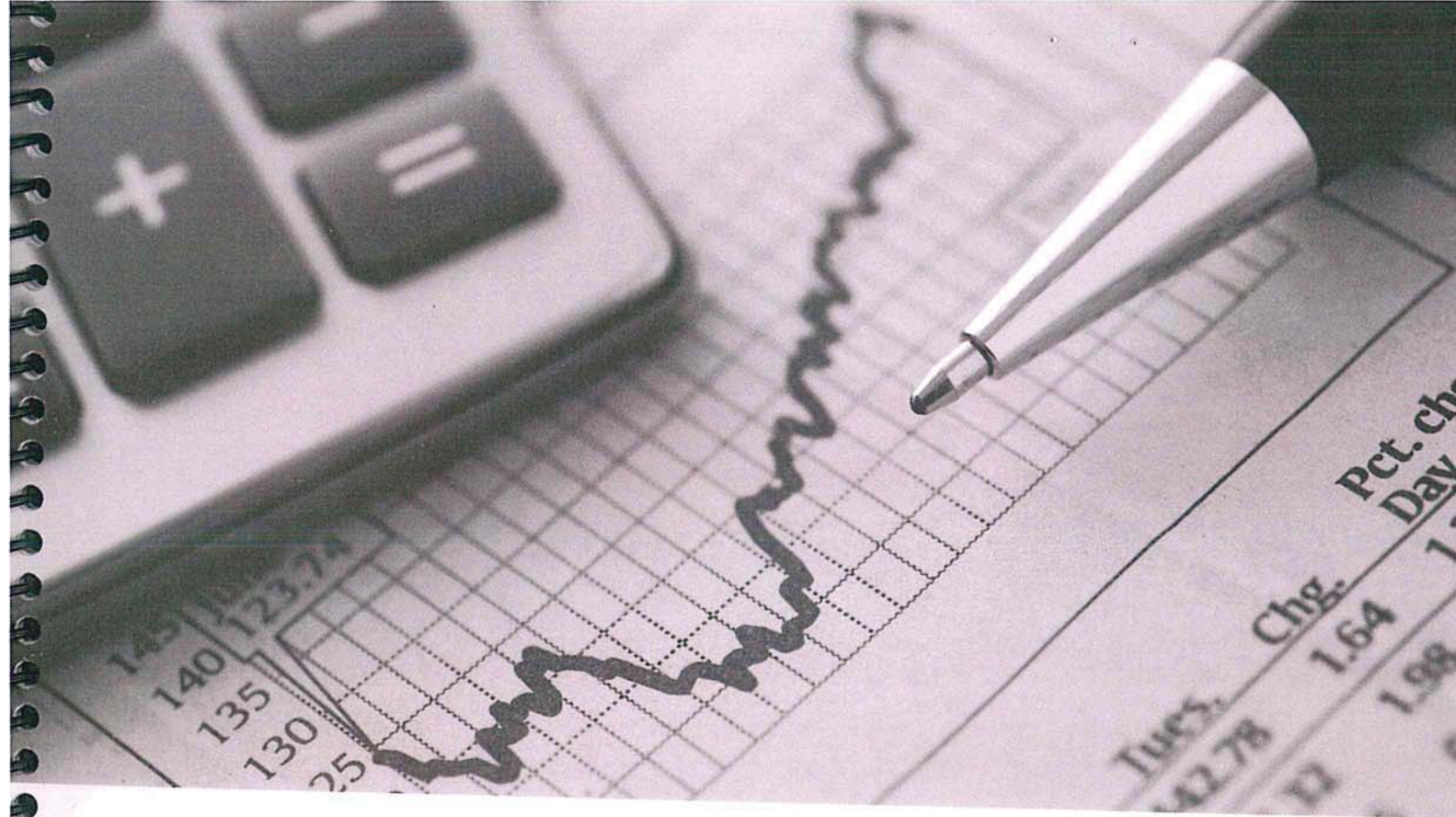
Al 31 de diciembre de 2017, el Fideicomiso no generó renta neta gravable, por lo que no incurrió en impuesto sobre la renta.

7. Hechos posteriores al período sobre el que se informa

La Fiduciaria ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2017, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 22 de marzo de 2018, la fecha en que los estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación de los estados financieros.

8. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2017, fueron aprobados por la Administración de la Fiduciaria el 22 de marzo de 2018.



PCR

PACIFIC
CREDIT
RATING

“Prestigio, Rapidez y Experiencia”

Albrook Leasing Company, Inc.

Comité No. 55/2017

Informe con EEFF no auditados del 30 de junio del 2017

Fecha de Comité: 19 de octubre de 2017

Periodicidad de actualización: Semestral

Sector Inmobiliario de Panamá

Equipo de Análisis

Josué Cortez

Luis Vega

(502) 6635.2166

jcortez@ratingspcr.com

lvega@ratingspcr.com

HISTORIAL DE CLASIFICACIONES

Fecha de información	dic-16	Jun-17
Fecha de comité	18/7/2017	19/10/2017
Emisión de Bonos Corporativos	PA BBB	PA BBB
Perspectivas	Estable	Estable

Significado de la Calificación

Categoría BBB: Los factores de protección al riesgo son razonables, suficientes para una inversión aceptable. Existe una variabilidad considerable en el riesgo durante los ciclos económicos, lo que pudiera provocar fluctuaciones en su calificación.

Con el propósito de diferenciar las calificaciones domesticas de las internacionales, se ha agregado una (PA) a la calificación para indicar que se refiere sólo a emisores/emisiones de carácter domestico a efectuarse en el mercado panameño. Estas categorizaciones podrán ser complementadas si correspondiese, mediante los signos (+/-) mejorando o desmejorando respectivamente la clasificación alcanzada entre las categorías AA y B.

"La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las calificaciones de PCR constituyen una opinión sobre la calidad crediticia de una entidad financiera y no son recomendaciones de compra y/o venta de instrumentos que esta emita".

Racionalidad

En comité ordinario de Calificación de Riesgo, PCR decidió por unanimidad ratificar la calificación para Emisión de Bonos Corporativos de Albrook Leasing Company Inc. en "PA BBB" con perspectiva "Estable".

La calificación se fundamenta en la calidad crediticia del emisor, soportada por la estabilidad en sus ingresos provenientes del financiamiento otorgado a empresas relacionadas, así como a la suficiente cobertura sobre gastos financieros proyectados. A su vez, la emisión de Bonos Corporativos cuenta con garantías adecuadas.

Perspectiva

Estable.

Resumen Ejecutivo

La calificación de riesgo otorgada a la Emisión de Bonos Corporativos de Albrook Leasing Company Inc., se basó en la evaluación de los siguientes aspectos

- **Estabilidad en los ingresos del originador.** Para Albrook Leasing Company Inc. la principal fuente de repago de la emisión proviene de los ingresos que recibe de los préstamos realizados a empresas relacionadas propietarias de los locales. A junio de 2017, los ingresos del originador se ubicaron en B/. 2.0 millones, lo que presentó un incremento del 2.9% respecto a junio 2016. Por su parte, Albrook Mall es el centro comercial más grande de la región, comprende 200,000m² de área comercial y un tráfico promedio de personas mensual de 1.5 millones, dichas características ofrecen estabilidad en los ingresos futuros.
- **Adecuada cobertura sobre gastos por intereses proyectados.** A junio de 2017, el ratio de cobertura sobre gastos financieros se situó en 1.0 veces. Así mismo se proyecta un comportamiento positivo de 2017 a 2020 donde el EBITDA alcanza a cubrir en más de una vez los gastos financieros proyectados por la emisión, registrando un promedio en cobertura de 2.0 veces.
- **Emisión respaldada por adecuadas garantías.** La emisión de bonos corporativos se encuentra respaldada por el crédito general del emisor y garantizada por un fideicomiso de garantía, cuyo patrimonio está comprendido por la primera hipoteca anticresis sobre 194 fincas referentes a varios locales ubicados en el Centro Comercial Los Pueblos Albrook Mall. A la fecha del análisis, los valores de avalúos sumaron un total de B/. 90.1 millones, superando la cobertura mínima del 130% sobre el saldo insoluto de la emisión de bonos corporativos, dicho avalúo tiene un periodo de vigencia de 2 años.

Metodología Utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la metodología para Calificación de riesgos para emisiones de mediano y largo plazo de acciones preferentes, bonos, bonos convertibles, acciones de proyectos y títulos de deuda.

Información utilizada para la calificación

- **Información financiera:** Estados Financieros auditados del 31 de diciembre de 2013 a 2016 y Estados Financieros no auditados del 30 de junio de 2016 y 2017.
- **Riesgo Crediticio:** Saldos de cuentas por cobrar, Ingresos por arrendamientos.
- **Riesgo de Liquidez y Solvencia:** Fuentes de financiamiento y proyecciones financieras

Hechos de importancia

- Albrook Leasing Company, Inc. fue constituida en la República de Panamá el 30 de junio de 2011, según Escritura Pública No.13634 de la Notaría Quinta del Circuito Notarial de Panamá, República de Panamá, inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá Sistema Mercantil bajo el documento No. 2016781 y Ficha No. 742699.
- Del monto colocado correspondiente a la Emisión de Oferta Pública de Bonos Corporativos de USD 70.0 millones. A junio de 2017, el valor colocado correspondió a USD 69.0 millones, quedando por colocar USD 966.5 miles.

Contexto Económico

A junio 2017, el crecimiento económico de Panamá fue de 5.4%, siendo mayor a la tasa registrada en 2016 de 5.3% e inferior al promedio de los últimos tres años, 5.6%. Esta tendencia creciente es resultado del buen desempeño de los sectores de transporte y telecomunicaciones, industria de construcción, explotación de minas y cantera, comunicaciones e intermediación financiera; asimismo, se resalta el mayor dinamismo en el Canal de Panamá y transporte aéreo. Cabe destacar que Panamá sigue registrando una de las tasas líderes en el crecimiento en la región Latinoamericana.

La deuda pública neta totalizó B/. 22,913.0 millones, creciendo con respecto al período anterior (+1.2%) como resultados de desembolsos por B/. 1,646.3 millones provenientes de Bonos Globales y emisiones de Letras del Tesoro. Mientras que el ratio de endeudamiento se situó en 41.0% del PIB (40.5% en junio 2016) aunado por la positiva tendencia sobre la producción nacional. Respecto a la gestión fiscal, el déficit fiscal del sector

Público no Financiero totalizó B/. 981.0 millones, lo que equivale a 1.7% del PIB presentando una mejora interanual de 14.1% como resultado de una contracción en los gastos en B/. 97.0 millones (-2.1%) respecto al primer semestre de 2016.

Las exportaciones panameñas reflejaron una mejora interanual de 1.4% al primer semestre de 2017, como resultado del incremento en exportación de banano (+1.6%), café (+51.4%), harina y aceite de pescado (+42.7%) y camarón (+9.6%). De la misma forma, el valor del movimiento comercial de la Zona Libre de Colón creció en 5.8% favorecido por el aumento de las importaciones CIF (Costo, Seguro y Flete) en 6.0% y de las reexportaciones FOB en 5.7%. Mientras tanto, las importaciones crecieron en 7.3% interanualmente, sobresaliendo los bienes de consumo no duraderos (+12.7%) y los bienes intermedios (+9.0%), manteniendo el déficit en cuenta corriente. Las Reservas internacionales netas totalizaron B/. 4,337.6 millones, lo cual representó un decremento interanual de B/. 432.9 miles (-9.1%).

Contexto Sector

En la historia reciente, el comportamiento del sector construcción ha mantenido una tendencia creciente, específicamente en la construcción de plazas comerciales tanto en el centro de la capital como en los sectores este y oeste de Panamá. Lo anterior, obedece en gran parte a la demanda de los consumidores al exigir servicios complementarios más cercanos al lugar de residencia, evitando la distancia y el tráfico vehicular. Entre los establecimientos que predominan en los grandes centros comerciales se encuentran los restaurantes, farmacias, supermercados, bancos, entre otros. El mercado se encuentra bastante fragmentado, con una gran base de locales comerciales con propietarios individuales que en su mayoría los utilizan para sus negocios propios; y en menor proporción, grupos o compañías que se dedican a este negocio a mediana o gran escala. Algunas excepciones son los centros comerciales del Grupo Roble (Multiplaza, MetroMall) e Inmobiliaria Albrook (Albrook Mall).

Según CBRE Panamá, al segundo semestre de 2016, el mercado de locales comerciales en la ciudad de Panamá estuvo compuesto por 1,736,291 m². Los sub-mercados con mayor cobertura fueron Periferia Este con 657,402 m², lo que representó un 37.8% del mercado comercial de la Ciudad de Panamá, seguido por las áreas revertidas y Periferia Norte con 235,947 m² y 234,885 m², lo que representaron un aproximado de 13.6% y 13.5% del inventario total, respectivamente. Las tiendas especializadas son los locales que tienen más presencia en los centros y las plazas del mercado comercial, estas representaron el 27.4% del total de negocios registrados, seguidos de los locales desocupados con el 16.4% y las grandes tiendas por departamento con 15.1% del total.

Los precios de alquiler de locales comerciales varían en función del tipo de local, su ubicación y del tipo de acabado que ofrecen. El metro cuadrado en un local ubicado en un centro comercial cerrado o "Mall" es típicamente más caro que el metro cuadrado de alquiler en un centro comercial abierto. Al finalizar el segundo semestre de 2016, las rentas promedio bajaron en todas las clases, el precio del arrendamiento para los centros comerciales "Clase A" (enfocados a un mercado exclusivo de marcas internacionales) ronda los USD 54.0 m² al mes (Junio 2016: USD 65.00 por m² al mes), mientras que los locales comerciales Clase B (marcas locales e internacionales de mediana escala) se encuentran en aproximadamente USD24.8 m² al mes (Junio 2016: USD 25.00 por m² al mes).

Dicho comportamiento fue resultado de la competencia generada por la gran cantidad de plazas comerciales nuevas que han entrado al mercado con altos estándares: plazas cerradas con aires acondicionado, planta eléctrica de emergencia, sistema de iluminación con control, diseños/acabados de primera.

Análisis de la empresa

Reseña

La compañía fue constituida en la República de Panamá el 30 de junio de 2011, según escritura pública N° 13634 de la Notaría Quinta del Circuito Notarial de Panamá, República de Panamá, inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá Sistema Mercantil bajo el documento N° 2016781 y ficha N° 742699.

Albrook Leasing Company es una compañía cuya principal función es extender facilidades de crédito a empresas relacionadas, las cuales a su vez se dedican al negocio de alquiler de locales comerciales (Albrook Mall) y al desarrollo de proyectos inmobiliarios. La oficina de Albrook Leasing Company, Inc. está ubicada en la calle 56 Este, Paitilla, Edificio Supreme Storage, Ciudad de Panamá.

Grupo Económico

Albrook Leasing Company es una compañía cuya principal función es extender facilidades de crédito a empresas relacionadas tales como: Inmobiliaria Albrook, Eventos Publicitarios Albrook, Albrook Publicidad, L.P. Century Investment Group. A su vez, Albrook Leasing Company pertenece al Grupo Inmobiliaria Albrook.



Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

Gobierno Corporativo

El capital accionario de Albrook Leasing Company está conformado por 100 acciones comunes en circulación con un valor nominal de B/. 100.00 cada una. La Junta Directiva está integrada por un equipo profesional de amplia experiencia y destacada formación, que trabaja diariamente para alcanzar con éxito las metas propuestas.

ACCIONISTAS Y JUNTA DIRECTIVA (DICIEMBRE 2016)	
ACCIONISTAS	PARTICIPACIÓN
Grupo Istmo Assets	63%
Grupo Los Pueblos	37%
JUNTA DIRECTIVA	
Mayor Alfredo Alemán	Presidente
Juan Carlos Fábrega	Tesorero
José Raúl Arias	Secretario

Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

Operaciones y Estrategias

Operaciones

Albrook Mall es el centro comercial más grande de la región, cuya ubicación se encuentra a solo 5 minutos de la Ciudad de Panamá. Posee más de 700 tiendas entre las cuales se destacan: supermercado, salas de cine, farmacias, bancos, salones de belleza, establecimientos de juegos y recreación, así como más de 100 restaurantes. Por su parte, el centro comercial cuenta con una gran diversidad referente a la comercialización de productos, tales como: electrónica, perfumería, calzado, ropa, tiendas por departamento, accesorios, souvenirs, joyería, relojería, salud y belleza entre otros.

El centro comercial comprende 307,837m² de área total y 200,000m² de área comercial, cuenta con 540 locales comerciales operando y 116 kioscos aproximadamente. La distancia total a recorrer el centro comercial se estima en 1.2 km y el tráfico promedio de personas es de 1.5 millones al mes. Albrook Mall cuenta con conectividad al área oeste de la ciudad a través de la Terminal de Transporte, al centro de la ciudad promedio del Metro Bus y el Metro, así como al área de El Dorado a través del puente de Clayton.

Por su parte, el grupo mantiene como estrategia el arrendamiento de los locales como "Core de Negocio", por lo que no se planea venderlos; no obstante, se puede evaluar la posibilidad de venta de locales comerciales específicos en el caso que el precio del mt² se vea atractivo para los accionistas.

Análisis Financiero

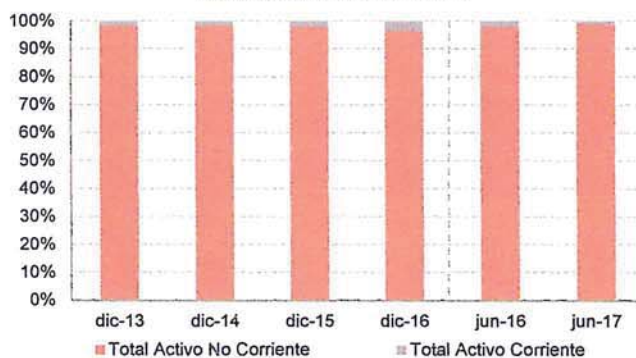
Activos

Albrook Leasing Company, registró un activo total de B/. 69.2 millones a junio del 2017, siendo mayor en 7.4% respecto al mismo periodo de 2016. Históricamente, los activos principales de la empresa han sido a largo plazo, siendo los préstamos por cobrar a partes relacionadas los de mayor participación (2016: 99.0%, 2015: 98.0%) y registrando B/. 68.5 millones a la fecha analizada. Es necesario destacar que el objetivo principal de la institución es extender facilidades de crédito a empresas relacionadas. Por su parte, el efectivo, cuentas por cobrar, intereses, otros activos y el mobiliario y equipo representaron el restante 1.0 %, sumando en conjunto B/. 656.0 miles.

Activos (Miles de balboas)						
	dic-13	dic-14	dic-15	dic-16	jun-16	jun-17
Efectivo	91	79	48	98	192	392
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	156	187	533	233	188	227
Intereses por cobrar - Partes Relacionadas	635	518	448	1,942	836	-
Otros Activos	-	43	43	37	43	37
Prestamos por cobrar - Partes relacionadas	53,430	52,930	61,620	65,005	63,165	68,513
Mobiliario y equipo - neto	1	-	-	-	-	-
Total Activo	54,313	53,758	62,693	67,315	64,424	69,169

Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

COMPOSICIÓN DEL ACTIVO TOTAL



Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

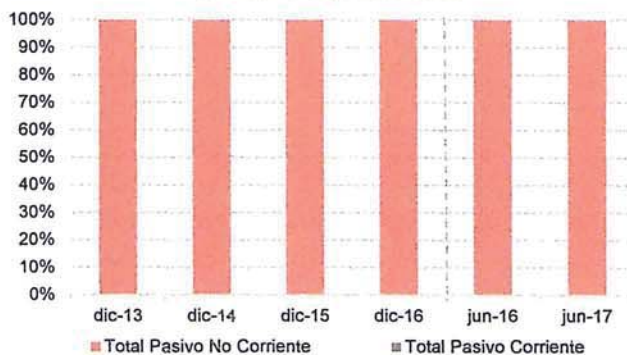
Pasivo

Durante el periodo analizado, la empresa se ha financiado con recursos a largo plazo, mediante la emisión de bonos corporativos. A junio de 2017, dicha cuenta totalizó B/. 69.0 millones (2015: B/. 64.2 millones) y representó el 99.9% del total de pasivos. En septiembre de 2015, Albrook Leasing Company realizó una emisión de bonos corporativos por un monto de B/. 70.0 millones, los cuales se utilizaron para financiar la redención anticipada de la emisión de bonos realizada en marzo 2012, por un monto de B/. 53.4 millones; así como para otorgar financiamiento a empresas relacionadas por USD 16.6 millones.

Pasivos (Miles de balboas)						
	dic-13	dic-14	dic-15	dic-16	jun-16	jun-17
Cuentas por pagar y otros pasivos	83	59	72	71	67	71
Bonos por pagar	54,125	53,625	62,578	67,174	64,282	69,044
Total Pasivo	54,208	53,684	62,650	67,245	64,348	69,115

Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

COMPOSICIÓN DEL PASIVO TOTAL



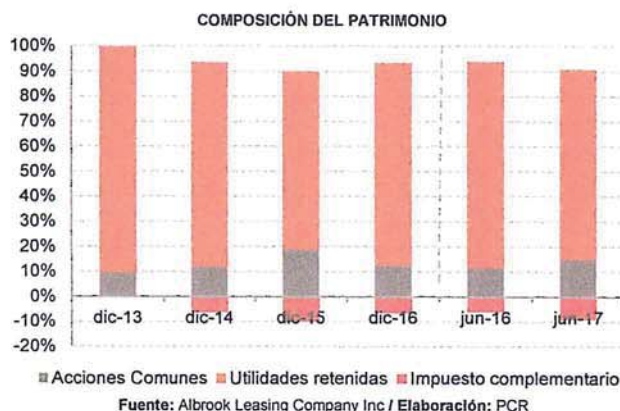
Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

Patrimonio

El patrimonio total de la institución reflejó un monto de B/. 54.5 miles, menor en B/. 22.0 miles (-28.4%) respecto al monto reflejado el periodo anterior. Dicho comportamiento obedece al decremento en las utilidades retenidas, las cuales pasaron de B/. 71.4 miles en junio de 2016 a B/. 50.6 miles a junio de 2017. Durante el periodo analizado el aporte de los accionistas se ha mantenido igual, el cual se ubicó en B/. 10.0 miles, conformado por un total de 100 acciones en circulación con un valor nominal de B/. 100.0 por acción.

Patrimonio (Miles de balboas)						
	dic-13	dic-14	dic-15	dic-16	jun-16	jun-17
Acciones Comunes	10	10	10.0	10.0	10.0	10.0
Utilidades retenidas	95	69	37.8	64.9	71.4	50.6
Impuesto complementario	-	(5)	(5)	(5)	(5)	(6)
Total patrimonio	105	74	43	69.6	76.1	54.5

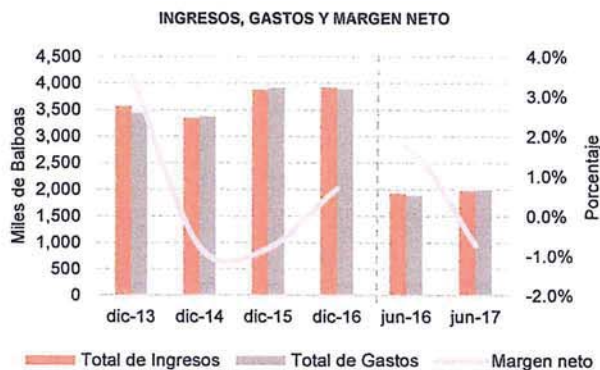
Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR



Resultados

Para el periodo analizado, los ingresos totales de Albrook Leasing Company se ubicaron en B/. 2.0 millones, suma superior en B/. 55.0 miles (+2.9%) respecto al mismo periodo de 2016. Dada la naturaleza del negocio, el 99.6% de los ingresos provienen de los intereses por préstamos cobrados a empresas relacionadas, a junio 2017 estos sumaron B/. 2.0 millones (2016: 1.9 millones). Por otro lado, el rubro de servicios administrativos totalizó B/. 7.3 miles, siendo considerablemente menor a lo registrado en junio 2016 (-56.8%).

Respecto a los gastos totales incurridos en junio 2017, estos sumaron B/. 2.0 millones, aumentando en 5.5% en comparación con junio 2016. Dicho resultado se explica principalmente por el incremento interanual de los gastos por intereses por B/. 107.0 miles, relacionado con el incremento la emisión de bonos antes mencionada (+3.4%). Asimismo, la cuenta de gastos por honorarios mostró un alza de B/. 16.0 miles; es necesario destacar que, el pago a la Calificador de Riesgo (B/. 9.6 miles) y Firma de Auditoría (B/. 3.2 miles) fueron la razón principal del incremento en los gastos por honorarios durante este periodo. En línea con lo anterior, se generó una pérdida neta de B/. 14.3 miles al cierre del primer semestre de 2017. A la fecha de análisis se registró un margen operativo¹ y un margen neto de -0.7%



Eficiencia Operativa

A la fecha de análisis, la eficiencia medida por los gastos operativos sobre los ingresos pasó de 1.3% en junio 2016 a 1.1% en junio 2017; dicho comportamiento fue impulsado principalmente por la disminución interanual de los gastos legales.

¹ Calculado como Utilidad antes de Impuestos/ Total de Ingresos

Rentabilidad

Durante el periodo analizado, los indicadores de rentabilidad de Albrook Leasing Company reflejaron un comportamiento variable, siendo la rentabilidad sobre activos de -0.02% y una rentabilidad patrimonial de -26.2%, ambas por debajo de lo alcanzado en 2016 (ROA: 0.05% y ROE: 44.1%).

Indicadores de rentabilidad						
	dic-13	dic-14	dic-15	dic-16	jun-16	jun-17
Rentabilidad sobre activos	0.24%	-0.05%	-0.05%	0.04%	0.05%	-0.02%
Rentabilidad sobre patrimonio	121.85%	-34.90%	-74.04%	38.92%	44.15%	-26.23%

Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

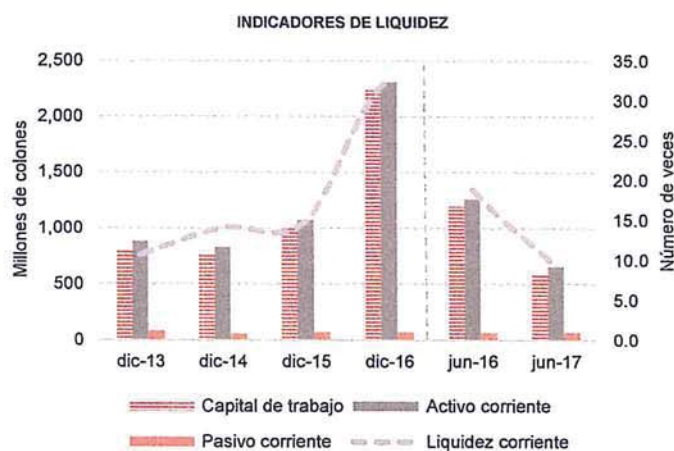
Liquidez y Flujo de Efectivo

A junio 2017, los activos corrientes estuvieron compuestos en 59.8% por efectivo, seguido por las cuentas por cobrar a partes relacionadas con el 34.6%, y otros activos que representa el restante 5.6% del total de activos corrientes. En lo que respecta a los pasivos corrientes, estos se integran completamente por cuentas por pagar y otros pasivos.

Para el periodo analizado, Albrook Leasing Company reflejó un nivel de liquidez que cubrió en 9.2 veces las obligaciones con vencimientos en un corto plazo (2016: 18.8 veces), registrando un capital de trabajo por B/. 585.0 miles.

Indicadores de liquidez						
	dic-13	dic-14	dic-15	dic-16	jun-16	jun-17
Capital de trabajo	799	768	1,000	2,238	1,192	585
Liquidez corriente	10.7	14.1	14.9	32.3	18.8	9.2

Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR



Solvencia/ Cobertura

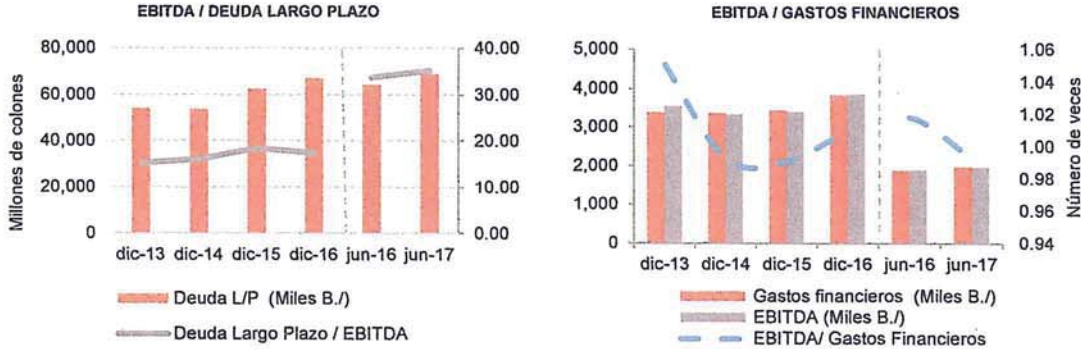
La razón de endeudamiento, medida por el pasivo total sobre el activo total, se ubicó en 99.9% a junio 2017. Dicho grado de apalancamiento se considera alto; no obstante, en línea con la finalidad de la empresa, la cual es otorgar financiamiento a empresas relacionadas del grupo financiero.

En lo que respecta a la solvencia de la compañía, históricamente el nivel patrimonial ha sido de comportamiento variable, debido a los cambios producidos por los resultados acumulados y del ejercicio. A la fecha de análisis, el capital social representó el 18.3% del patrimonio total, superior a lo reflejado el periodo anterior (13.1% en junio 2016). En línea con lo anterior, a junio de 2017 el indicador de patrimonio sobre activo se mantuvo constante respecto al mismo periodo del año previo (0.1%).

Indicadores de endeudamiento y solvencia						
	dic-13	dic-14	dic-15	dic-16	jun-16	jun-17
Endeudamiento	99.8%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%
Deuda Largo Plazo / Pasivo total	99.8%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%
Patrimonio/ Activo	0.2%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
Patrimonio / Pasivo (veces)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

A junio 2017, el flujo operativo más las depreciaciones y amortizaciones (EBITDA por sus siglas en inglés) experimentó un incremento interanual del 3.1%, sumando B/. 58.6 miles. Respecto a la razón EBITDA/ deuda largo plazo, esta se mantuvo constante respecto al mismo periodo del año previo (0.03 veces), sin embargo, dicho nivel de cobertura se considera bajo para cubrir sus principales obligaciones con los flujos generados por la empresa. Adicionalmente, la razón EBITDA sobre los gastos financieros fue de 1.0 veces (2016: 1.01 veces), mostrando que la cobertura se mantuvo dentro del rango estimado en las proyecciones financieras.



Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

Instrumento Calificado

Emisión de Bonos Corporativos

CUADRO 8: PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN

Características	Primer Programa
Clase de Instrumento	Bonos Corporativos
Nombre de la Emisión	Emisión de Oferta Pública de Bonos Corporativos en dólares
Monto	Un mínimo de ----- y hasta USD100 millones moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
Moneda	Dólares de Estados Unidos de América
Tasa de Interés bruta	5.75%
Denominación o Valor Facial	USD1,000.00 netos
Fecha de Emisión	A definirse previo a la colocación mediante Suplemento al Prospecto Informativo a comunicar a la SMV y BVP, con al menos dos días hábiles antes de la fecha de colocación de cada serie.
Forma de Colocación	Serie A: USD 70,000,000 - Septiembre 2015 Series Adicionales: USD 30,000,000. Se realizará mediando el mejor esfuerzo del intermediario, no existe contrato de suscripción.
Plazo de Emisión	5 años
Pago de intereses	Pagos trimestrales.
Pago o Cancelación del Principal:	Al vencimiento o al momento de redención anticipada.

Año	Pago Anual	Pago Semestral
1-3	0.0%	0.0%
4	10.0%	5.0%
5	10.0%	5.0%
al Vencimiento	80.0%	
Total	100.0%	

El pago del capital de los Bonos a su vencimiento no provendrá de un fondo en específico, y se efectuará con los activos líquidos del emisor o con fondos producto de un nuevo financiamiento.

Prival Bank, S.A.
Prival Securities Inc.
Prival Trust S.A.

Los Bonos estarán respaldados por el crédito general del Emisor y garantizados por el Fideicomiso de Garantía, cuyo patrimonio estará comprendido primordialmente hasta por las siguientes garantías:

a) Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre una serie de Bienes Inmuebles cuyo valor de avalúo represente por lo menos el ciento treinta por ciento (130%) del Saldo Insoluto de los Bonos.

b) Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se trasparen al Fideicomiso por los Fideicomitentes o por aquellos otros Fideicomitentes que de tiempo en tiempo se incorporen al

Estructurador
Colocador
Fiduciario
Garantía

Destino

Fideicomiso cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías.

c) Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución)

a) Financiar la redención anticipada de los Bonos Corporativos por USD 53,375,000 autorizados para su oferta pública mediante resolución CNV N° 84-12 del 15 de marzo de 2012, con vencimiento en el 2019.

b) Otorgar facilidades de crédito a empresas relacionadas y cancelar gastos de la emisión hasta por USD 16,625,000.

Redención Anticipada de la Emisión:

a) Habrá una penalidad del 2% durante los primeros dos años si los fondos provienen de una refinanciación.

b) A partir del tercer año en adelante de la Emisión, no habrá penalidad.

Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

La emisión de bonos corporativos está respaldada por el crédito general del emisor y garantizada por un fideicomiso de garantía, cuyo patrimonio está comprendido por:

- Primera hipoteca anticresis con limitación al derecho de dominio sobre una serie de Bienes Inmuebles cuyo valor de avalúo representa por lo menos el ciento treinta por ciento (130%) del saldo insoluto de los bonos.
- Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso por los Fideicomitentes o por aquellos otros Fideicomitentes que de tiempo en tiempo se incorporen al Fideicomiso cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías.
- Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución)

A mayo de 2015, se realizó un avalúo sobre los Bienes Inmuebles presentados como garantía al Fideicomiso se componen de 195 fincas referentes a varios locales ubicados en el Centro Comercial Los Pueblos Albrook Mall, sector de la terminal de transporte, Corregimiento de Ancón, Provincia de Panamá, el cual tiene un periodo de vigencia de dos años. Dichos inmuebles tienen un valor estimado de mercado de B/. 91.1 millones, cumpliendo con la cobertura mínima del 130% establecida.

Proyecciones Financieras

Albrook Leasing Company realizó sus proyecciones financieras de forma anual hasta septiembre de 2020². De acuerdo a sus supuestos y a la naturaleza del negocio, los principales ingresos procederán del cobro mensual por el alquiler de locales comerciales que comprenden el patrimonio del fideicomiso en garantía, y en menor medida de otros ingresos procedentes de la venta de locales.

En cuanto a los egresos de efectivo, estos se componen de los gastos operativos de la institución y cuota de mantenimiento de los locales otorgados en garantía. Por su parte, los gastos financieros se componen del pago de intereses y capital de la emisión.

Es necesario destacar que, Albrook Leasing Company podrá redimir voluntariamente los bonos de acuerdo a lo establecido en la sección III. A-13 del prospecto de emisión; no obstante, se destaca que habrá una penalización del 2.0% sobre el saldo de la emisión en el caso que las fuentes de pago provengan de una refinanciación durante los primeros dos años.

² En Septiembre 2020 vencería el plazo de vigencia para la emisión del bono.

FLUJO DE CAJA PROYECTADO				
Flujo de Caja (en miles B/.)	2017	2018	2019	2020
Saldo de Caja Inicial	982	1,285	8,268	8,720
INGRESOS				
Locales Alquilados (Emisión de Bonos)	5,354	5,354	5,354	4,016
Ventas del 10% de la emisión	-	7,000	7,000	-
Total Ingresos	5,354	12,354	12,354	4,016
Otros Gastos				
Luz- Servicio Eléctrico	4	4	4	3
Agua	1	1	1	-
Servicios Administrativos	257	257	257	193
Servicios Administrar locales alquilados	268	268	268	201
Impuesto de municipio	10	10	10	7
Seguridad	18	18	18	14
impuesto de inmueble	99	99	99	66
Impuesto Ganancia de Capital	-	315	315	-
Seguros	131	131	131	98
Total Otros Gastos	786	1,101	1,101	582
Total Costo Mantenimiento	245	245	245	184
EBITDA	4,323	11,008	11,008	3,250
Gastos Financieros (Emisión de Bonos)	4,021	4,025	3,825	2,626
Amortización Capital (Emisión de Bonos)	-	-	6,731	62,303
Saldo de Caja Final	1,285	8,268	8,720	(52,958)

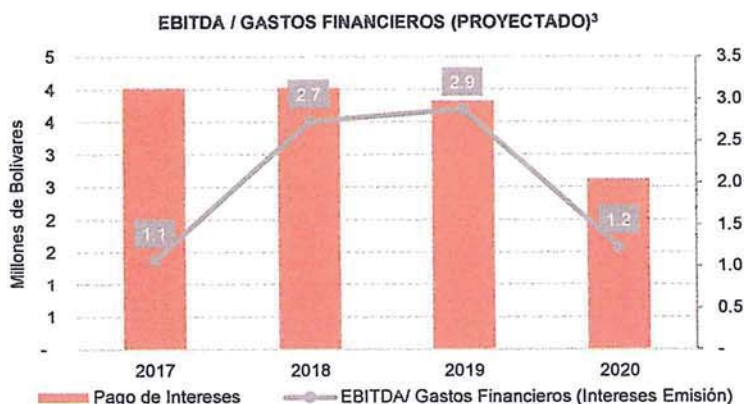
Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

En línea con los supuestos descritos en los párrafos anteriores, Albrook Leasing registra un saldo positivo en su flujo de efectivo durante los siguientes 3 años de operación (2017 – 2019); no obstante, se proyecta un saldo final de efectivo negativo de B/. 53.0 millones para el año 2020, esto se debe al pago del saldo insoluto de la emisión de bonos corporativos durante este año.

Es necesario destacar que el pago del capital al vencimiento de la emisión no provendrá de un fondo específico, y se efectuará con los activos líquidos del Emisor o con fondos producto de un nuevo financiamiento; en este sentido, la empresa estima realizar una nueva emisión en el 2020 para cancelar el saldo insoluto pendiente.

Por su parte, la empresa refleja una EBITDA positiva en toda la serie, reflejando flujos positivos que cubren adecuadamente sus necesidades de efectivo y el gasto operacional. A lo largo de la serie en promedio la EBITDA representa el 85.0% de los ingresos operacionales.

Albrook Leasing en sus proyecciones estimó gastos financieros por B/. 4.0 millones para el 2017, los cuales contemplan los intereses sobre la emisión de Bonos. Con estos pronósticos, se estima una cobertura de EBITDA sobre gastos financieros de 1.1 veces para el año 2017, conservando un promedio del 2.0 veces a lo largo de la serie, llegando a su punto máximo en 2019.



Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

Cabe mencionar que, para junio de 2017, la cobertura de EBITDA sobre gastos financieros fue de 1.0 veces, esperando que para finales del año se llegue a la cobertura pronosticada o incluso superarla.

³ Las cifras presentadas en el gráfico de nombre "EBITDA / GASTOS FINANCIEROS (PROYECTADO)" obedecen a las estimaciones financieras proyectadas por el Emisor.

Resumen de Estados Financieros

BALANCE GENERAL (en miles de balboas)						
	dic-13	dic-14	dic-15	dic-16	jun-16	jun-17
ACTIVO						
Efectivo	91	79	48	98	192	392
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	156	187	533	233	188	227
Intereses por cobrar - Partes Relacionadas	635	518	448	1,942	836	-
Otros Activos	-	43	43	37	43	37
Total Activo Corriente	882	827	1,072	2,310	1,259	656
Prestamos por cobrar - Partes relacionadas	53,430	52,930	61,620	65,005	63,165	68,513
Mobiliario y equipo - neto	1	-	-	-	-	-
Total Activo No Corriente	53,431	52,931	61,620	65,005	63,165	68,513
Total Activo	54,313	53,758	62,693	67,315	64,424	69,169
PASIVO						
Cuentas por pagar y otros pasivos	83	59	72	71	67	71
Total Pasivo Corriente	83	59	72	71	67	71
Bonos por pagar	54,125	53,625	62,578	67,174	64,282	69,044
Total Pasivo No Corriente	54,125	53,625	62,578	67,174	64,282	69,044
Total Pasivo	54,208	53,684	62,650	67,245	64,348	69,115
PATRIMONIO						
Acciones Comunes	10	10	10	10	10	10
Utilidades retenidas	95	69	38	65	71	51
Impuesto complementario	-	(5)	(5)	(5)	(5)	(6)
Total Patrimonio	105	74	43	70	76	55
Pasivo más Patrimonio	54,313	53,758	62,693	67,315	64,424	69,169

Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

ESTADO DE RESULTADOS (en miles de balboas)						
	dic-13	dic-14	dic-15	dic-16	jun-16	jun-17
INGRESOS						
Intereses	3,371	3,348	3,371	3,859	1,909	1,974
Servicios Administrativos	200	-	509	59	17	7
Total Ingresos	3,570	3,348	3,881	3,918	1,926	1,982
COSTOS						
Intereses	3,371	3,348	3,417	3,818	1,868	1,974
Total Costos	3,371	3,348	3,417	3,818	1,868	1,974
Utilidad Bruta	200	-	464	100	58	7
GASTOS						
Impuestos	-	-	-	-	-	2
Honorarios	27	24	471	46	3	20
Gastos Legales	-	-	-	-	13	-
Varios	1	2	24	21	8	-
Total Gastos	29	26	495	67	25	22
Utilidad de Operación	171	(26)	(31)	33	33	(14)
Otros Ingresos	-	-	-	1	1	-
Utilidad antes de impuestos	171	-26	(31)	33	34	(14)
Impuesto sobre la renta	43	-	-	6	-	-
Utilidad (Pérdida) neta	128	(26)	(31)	27	34	(14)

Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

REPUBLICA DE PANAMA
TRIBUNAL ELECTORAL

Jose Raul
Arias Garcia De Paredes



NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 15-JUL-1953
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMA, PANAMA
SEXO: M TIPO DE SANGRE:
EXPEDIDA: 20-NOV-2009 EXPIRA: 20-NOV-2019

8-190-497

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Jose Raul Arias Garcia De Paredes". The signature is written in a cursive style and is located below the printed name and to the right of the identification details. A large, faint red star graphic is visible in the background behind the signature.

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

**Alejandro Alfredo
Aleman Miranda**



NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 11-MAR-1981
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ
SEXO M DONANTE TIPO DE SANGRE:
EXPEDIDA: 22-JUN-2011 EXPIRA: 22-JUN-2021

8-744-1177



REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Juan Carlos
Fabrega Roux



8-222-987

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 05-OCT-1962
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ
SEXO: M TIPO DE SANGRE: A1+
EXPEDIDA: 09-OCT-2017 EXPIRA: 09-OCT-2027



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Juan Carlos Fabrega Roux', written over a faint background of a map or document.

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.
13.
14.
15.
16.
17.
18.
19.
20.
21.
22.
23.
24.
25.
26.
27.
28.
29.
30.

-----DECLARACION NOTARIAL JURADA-----

En la ciudad de Panamá, República de Panamá y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre a los dieciseis (16) días del mes de marzo de dos mil dieciocho (2018), ante mí, **VICTOR MANUEL ALDANA APARICIO**, Notario Público Octavo del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número cuatro- ciento siete- seiscientos veintisiete (4-107-627), comparecieron personalmente **ALEJANDRO ALFREDO ALEMAN MIRANDA**, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal número 8-744-1177, **JOSE RAUL ARIAS**, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal número 8-190-497 y **JUAN CARLOS FABREGA**, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal número 8-222-987, todos vecinos de esta ciudad, en su condición de Presidente, Secretario y Tesorero respectivamente de la sociedad anónima denominada **ALBROOK LEASING COMPANY INC.**, sociedad inscrita a la Ficha 742699, Documento REdi 2016781, de la Sección de Mercantil del Registro Público, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo 7-2002 de 14 de octubre de 2002 de la Comisión Nacional de Valores de la República, ahora Superintendencia del Mercado de Valores, por este medio dejan constancia bajo la gravedad de juramento, de lo siguiente: -----

a. Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente al año finalizado al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil diecisiete (2017).-----

b. Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen información o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, modificado mediante Ley 67 de uno (1) de septiembre de 2011

1. Y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas. -----

2. c. Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representen razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **ALBROOK LEASING COMPANY INC.**, para el periodo anual correspondiente del primero (1º) de enero de dos mil diecisiete (2017) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil diecisiete (2017).-----

3. d. Que los firmantes: -----

4. d.1. Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa. -----

5. d.2. Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **ALBROOK LEASING COMPANY INC.**, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados. -----

6. d.3. Han evaluado la efectividad de los controles internos de **ALBROOK LEASING COMPANY INC.** dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros. -----

7. d.4. Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha. -----

8. e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de **ALBROOK LEASING COMPANY INC.**, y al Comité de auditoría (o a quien realice funciones equivalente) lo siguiente: -----

9. e.1. Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **ALBROOK LEASING COMPANY INC.**, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicando a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos de

30.
29.
28.
27.
26.
25.
24.
23.
22.
21.
20.
19.
18.
17.
16.
15.
14.
13.
12.
11.
10.
9.
8.
7.
6.
5.
4.
3.
2.
1.



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.
- 21.
- 22.
- 23.
- 24.
- 25.
- 26.
- 27.
- 28.
- 29.
- 30.

ALBROOK LEASING COMPANY INC.-----

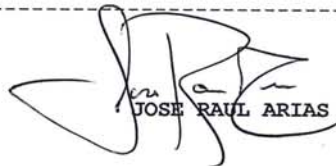
e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **ALBROOK LEASING COMPANY INC.**-----


f. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de **ALBROOK LEASING COMPANY INC.** o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa. -----

Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado de Valores y en conocimiento de las consecuencias que encierra el falso testimonio regulado por el Artículo 385 (Segundo Texto Único) del Código Penal.-----

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, SE FIRMA LA PRESENTE DECLARACION NOTARIAL JURADA, en presencia de los Testigos **ANA BALLESTEROS**, portadora de la cédula de identidad personal número ocho-cuatrocientos cuarenta y tres-trescientos cuarenta y cinco (8-443-345) y **PATRICIA CUBILLA**, con cédula de identidad personal número ocho-setecientos noventa y dos-quinientos setenta y uno (8-792-571), que suscriben el presente documento. -----


ALEJANDRO ALFREDO ALEMAN MIRANDA


JOSE RAUL ARIAS


JUAN CARLOS FABREGA


PATRICIA CUBILLA


VICTOR MANUEL ALDANA APARICIO, Notario Público Octavo



