

ALBROOK LEASING COMPANY INC  
INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL (Formulario IN-A)  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

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](mailto:mmoreno@glp.com.pa) y [asuira@glp.com.pa](mailto: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 querrelada 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:

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Crecimiento económico real %	8.9	6.5	5.8	5.6	7.4	4.2
Tasa de inflación %	3.8	3.2	0.3	1.5	1.5	0.8
Tasa de desempleo %	4.0	4.3	3.8	4.4	6.1	6.0

Todos sabemos que el 2018 no ha sido el año de mayor crecimiento económico de Panamá y aunque a decir verdad el crecimiento registrado al cierre del tercer trimestre del año, que según el Instituto Nacional de Estadística y Censo (Inec) se ubicó en 3.6%, tampoco ha sido el peor. Sin embargo, todo parece indicar que el 2019 será muy distinto y que la tasa de crecimiento se incrementará significativamente. De hecho, la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (Cepal) dio a conocer recientemente sus proyecciones para el próximo año, ubicando el crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) de Panamá al cierre del 2018 en 4.2%, pero advierte que para el 2019 este indicador macroeconómico se elevará a 5.6%.

La tasa de desocupación total se ubicó en 6.0%, de acuerdo con la Encuesta del Mercado Laboral (EML) de agosto de 2018, lo que representa una reducción de 0.1 puntos porcentuales respecto al 2017, pero reflejando igualmente un aumento de 0.2% con relación a marzo del presente año.

El presupuesto 2019 aprobado por la Asamblea Nacional contempla casi \$9 mil millones para inversiones, y \$2.943 millones para el servicio de la deuda.

Autoridades panameñas informaron que el proyecto aprobado contempla un ajuste de 350 millones de balboas adicionales a lo presupuestado en un inicio por el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF).

### **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.

Es probable que 2019 venga con nuevas tendencias cuando se trata de la economía de Panamá y el mercado de bienes raíces. Una de las cosas difíciles de predecir tendencias en el mercado inmobiliario es que muchos aspectos de la economía de Panamá afectan a los bienes raíces. Todo, desde turismo e infraestructura hasta impuestos y tecnología, juega un papel en la forma en que soplarán los vientos inmobiliarios. Entonces, aunque nada es seguro, hay muchos indicadores sobre las tendencias futuras a los que debería prestar mucha atención. Siga leyendo para conocer algunos movimientos clave que esperamos ver en el próximo año.

A partir del 1 de enero de 2019, entrarán en vigencia las nuevas leyes de impuestos a la propiedad en Panamá. A través de esta reforma, las tasas impositivas aplicadas a las propiedades serán modificadas. Anteriormente, las residencias primarias valoradas en \$30,000 o menos estaban exentas de impuestos. Bajo la nueva ley, este umbral se elevará a \$120,000. Estos umbrales se han incrementado en toda la escala, lo que significa que todos los propietarios de viviendas serán elegibles para los ahorros de impuestos a la propiedad. Esta nueva ley también se aplica a los no ciudadanos que poseen propiedades en Panamá.

Panamá celebra una elección presidencial en mayo de 2019 y, si bien podría sentirse tentado a pensar que el resultado de la elección podría afectar los bienes raíces, solo tendrá la mitad de la razón.

A decir verdad, el mero hecho de que Panamá tendrá una elección puede tener un impacto en los bienes raíces mucho antes de que los panameños se dirijan a las urnas. Los años de elecciones presidenciales tienden a crear un ambiente de incertidumbre y, en momentos de incertidumbre, es más probable que las personas se aferren a algo seguro y eviten riesgos.

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.

Es probable que el mercado de alquiler de Panamá se mantenga suave hasta que veamos un resurgimiento de nuevas empresas que se mudan a Panamá. Sin embargo, hay muchos factores que indican que tal resurgimiento podría estar en el horizonte. A medida que las relaciones entre Panamá y China continúan fortaleciéndose, se habla de cuándo y cuándo algunas grandes empresas chinas podrían abrir un centro latinoamericano en Panamá.

## II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

### A. Liquidez

(en balboas)	31-dic-18	31-dic-17
	Auditados	Auditados
<b><u>Activos Corrientes</u></b>		
Efectivo Disponible	3,399	70,960
Intereses y Cuentas por Cobrar	96,355	139,107
Otros activos	36,911	36,911
	<b>136,665</b>	<b>246,978</b>
<b><u>Pasivos corrientes</u></b>		
Gastos acumulados por pagar	73,762	71,210
Cuentas por pagar Accionistas	-	-
	<b>73,762</b>	<b>71,210</b>
<b>Índice de liquidez ( activo corriente/ pasivo corriente)</b>	<b>1.85</b>	<b>3.47</b>

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

Al 31 de diciembre 2018. La compañía muestra un índice de liquidez razonable, la razón corriente refleja una disminución de 2.46 % al pasar de 3.47 % en diciembre 2017 a 1.01 % en diciembre 2018. El índice que se muestra es razonable ya que cubre su pasivo corriente 1.01 a 1

El 14 de enero 2019, se depositaron 72 mil, parte de las cuentas por cobrar a Relacionadas, se encuentra disponible de forma liquida, para hacerle frente a sus compromisos Prival Bank

#### **B. Recursos de Capital**

<b>(en balboas)</b>	<b>31-dic-18</b>	<b>31-dic-17</b>
	<b>Auditados</b>	<b>Auditados</b>
<b>Pasivos</b>	<b>69,108,222</b>	<b>69,104,710</b>
<b>Capital</b>	10,000	10,000
<b>Utilidades Retenidas</b>	58,028	59,945
<b>Impuesto Complementario</b>	(6,084)	(6,084)
<b>Total del Recurso de Capital</b>	<b>61,944</b>	<b>63,861</b>

El patrimonio de la Compañía al 31 de diciembre 2018 reflejaba un valor de B/. 61,944 conformado por acciones por un valor nominal de B/. 10,000 y utilidades acumuladas por un valor de 58,028 Impuesto complementario por un valor de (6,084). Los pasivos totalizan B/. 69,108,222 conformados por bonos emitidos por pagar por un valor de B/. 69,033,500. Gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre 2018 por un valor de B/. 74,520 que se componen por ITBMS 72,603 e Impuesto sobre la Renta por pagar por 1,917 y B/. 202 en cuentas por pagar a relacionadas.

Al 31 de diciembre 2018, la razón de endeudamiento se mantiene en 1.0 %, el mismo valor que termino en diciembre 2017, 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**

<b>(en balboas)</b>	<b>31-dic-18</b>	<b>31-dic-17</b>
	<b>Auditados</b>	<b>Auditados</b>
<b>Ingresos</b>		
Servicios Administrativos	60,377	36,082
Intereses	4,024,557	4,003,009
Otros Ingresos		10,261
	<b>4,084,934</b>	<b>4,049,352</b>
<b>Gastos</b>		
Intereses	4,024,557	4,003,009
Impuestos	1,399	2,099
Honorarios	50,133	48,730
Varios	8,845	490
	<b>4,084,934</b>	<b>4,054,328</b>
<b>Utilidad neta antes de impuestos</b>	<b>0</b>	<b>(4,976)</b>
<b>Impuesto Sobre la Renta</b>	<b>(958)</b>	
<b>Utilidad (Pérdida) Neta</b>	<b>(958)</b>	<b>(4,976)</b>

Al 31 de diciembre 2018 los ingresos hacen un total de B/. 4,084,934. producto de servicios administrativos e intereses ganados por préstamos otorgados. Los gastos asociados para el mismo período suman un total de B/. 4,084,934. estos se componen de gastos financieros por un valor de B/. 4,024,557 Honorarios Profesionales por B/. 50,133. gastos bancarios por B/. 754, gasto de impuesto B/. 1,414, Multas, Recargos por B/. 7,667, Papelería e Impresiones por B/. 125, miscelaneos 190, honorarios legales 94. Generando como resultado una Utilidad por los doce meses transcurridos en el 2018 por un valor de B/. 7,667.

Se observo que los Ingresos se mantienen constantes en relación al año anterior, su principal ítems, Ingresos por intereses, este obedece principalmente a la colocación de bonos realizada, los mismos ascienden a un valor de B/. 4,024,557 en el periodo 2018 y en el año anterior por B/. 4,003,009 por intereses de bonos emitidos para el periodo 2017. El Aumento de los gastos por los meses transcurridos en relación al periodo anterior, obedecen principalmente al Gasto de recargos e intereses, por 7,667, ya que no se pago oportunamente el ITBMS generando este recargo, adicionalmente podemos mencionar los Honorarios por B/. 50,133 e Impuestos por B/. 1,414 Gastos bancarios 754, Papeleria e Impresiones 125 siendo estos los mas importantes por los doce meses transcurridos en el 2018.

#### **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 Firms 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.

## **MIRIAM ESTHER MORENO**

Cargo: Tesorera

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 25 de Julio de 1966

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

Es egresada de la Universidad de Panama, con el título de Licenciatura en Contabilidad. Post Grado en Alta Gerencia, Maestria con énfasis en Banca y Finanzas Internacionales en Universidad del Istmo.

Actualmente, se desempeña como Gerente de Division Administracion y Finanzas Grupo Los Pueblos, 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.

### **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 auditoria 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 número de los Directores podrá ser aumentado de tiempo en tiempo. Inicialmente constará con un Presidente, un Tesorero, un Secretario. Con sujeción a las disposiciones de la Ley y el Pacto Social el número y término 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 más uno del número de Directores o el número 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, público o privado, con o sin poder de sustitución de quienes no necesitan ser Directores.

La Junta Directiva nombrará 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 título personal, directa o indirectamente, con permiso de la Junta Directiva, contratos, arreglos o tratos con la sociedad.

La Junta Directiva podrá nombrar dos o más 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, Número 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 República 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:

<u>COMPAÑIA</u>	<u>CARGO</u>
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:

<u>COMPAÑIA</u>	<u>CARGO</u>
INMOBILIARIA ALBROOK, S.A.	Secretario
L.P. CENTURY INVESTMENT INC.	Secretario

#### **VINCULOS**

No existe ningún vinculo 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 perdidas, 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 publica 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. 2018	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
Ventas o Ingresos Totales	4,084,934	4,049,352	3,919,125	3,880,586	3,347,996
Margen Operativo	0.00%	-0.12%	0.85%	-0.81%	-0.77%
Gastos Generales y Administrativos	4,084,934	4,054,328	3,885,639	3,912,067	3,373,825
Utilidad o Pérdida Neta	0	(4,976)	33,486	(31,481)	(25,829)
Acciones Emitidas y en Circulación	100	100	100	100	100
Utilidad o Pérdida por Acción	0	(50)	335	(315)	(258)
Depreciación y Amortización			200	200	200
Utilidades o Pérdidas no Recurrentes	-	-	-	-	-

BALANCE GENERAL	AÑO TERMINADO AL 31 DE DIC. 2018	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
Activo Circulante	136,665	246,978	2,309,704	1,072,367	827,287
Activos Totales	69,170,165	69,168,571	67,314,845	62,692,707	53,757,827
Pasivo Circulante	73,762	71,210	71,398	58,828	58,828
Deuda a Largo Plazo	69,033,500	69,033,500	67,173,842	62,578,000	53,625,000
Acciones Preferidas	-	-	-	-	-
Capital Pagado	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades Retenidas	58,987	59,945	64,921	37,834	69,315
Impuesto Complementario	(6,084)	(6,084)	(5,316)	(5,316)	(5,316)
Total Patrimonio	62,903	63,861	69,605	42,518	73,999
<b>Razones Financieras:</b>					
Dividendo / Acción	-	-	-	-	-
Deuda Total / Patrimonio	1,099	1,082	966	1,473	725
Capital de Trabajo	62,903	175,768	2,238,306	1,013,539	768,459
Razón Corriente	1.85	3.47	32.35	18.23	14.06
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	-	0.00	0.01	0.01	0.01

### III PARTE

#### ESTADOS FINANCIEROS

Adjunto presentamos los estados financieros comparativos correspondientes a los periodos 2018 y 2017, 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 2019

**Alejandro Alfredo Alemán Miranda**  
Representante Legal

# **Albrook Leasing Company, Inc.**

**Estados Financieros**  
Al 31 de diciembre de 2018

# Albrook Leasing Company , Inc.

## EstadosFinancieros 2018

	<b>Páginas</b>
<b>Contenido</b>	
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 comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, 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 2018, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Panamá.

La Compañía es parte de un grupo de compañías que mantienen saldos y transacciones relacionadas significativas entre sí. Debido a la naturaleza de esas relaciones, es posible que los términos contratados y resultados de las operaciones no sean los mismos de aquellos que normalmente resulten de transacciones entre compañías no relacionadas.

### 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 estos estados financieros de conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en la República de Panamá. 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

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no tienen errores de importancia relativa.

Una auditoría incluye efectuar procedimientos selectivos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones 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 auditoría 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 & Asociados*

26 de marzo de 2019

Panamá, República de Panamá

**Albrook Leasing Company, Inc.****Estado de situación financiera****31 de diciembre de 2018****En balboas**

	Notas	2018	2017
<b>Activos</b>			
<i>Activo corriente</i>			
Efectivo	4	3,399	70,960
Cuentas por cobrar – partes relacionadas	5	96,355	139,107
Otros activos		<u>36,911</u>	<u>36,911</u>
Total de activos corrientes		<u>136,665</u>	<u>246,978</u>
<i>Activo no corriente</i>			
Préstamos por cobrar – partes relacionadas	5	<u>69,033,500</u>	<u>68,921,593</u>
<b>Total de activos no corrientes</b>		<u>69,033,500</u>	<u>68,921,593</u>
Total de activos		<u>69,170,165</u>	<u>69,168,571</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos</b>			
<i>Pasivo corriente</i>			
Cuentas por pagar y otros pasivos	6	73,560	71,008
Cuentas por pagar – partes relacionadas	5	<u>202</u>	<u>202</u>
		73,762	71,210
<i>Pasivo no corriente</i>			
Bonos por pagar	7	<u>69,033,500</u>	<u>69,033,500</u>
Total de pasivos		<u>69,107,262</u>	<u>69,104,710</u>
<b>Patrimonio:</b>			
Acciones comunes – B/.1,000 de valor nominal			
Autorizadas 1,000, emitidas y en circulación –			
10 acciones		10,000	10,000
Utilidades retenidas		58,987	59,945
Impuesto complementario		<u>(6,084)</u>	<u>(6,084)</u>
Total de patrimonio		<u>62,903</u>	<u>63,861</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>69,170,165</u>	<u>69,168,571</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 2018  
En balboas**

	Nota	2018	2017
<b>Ingresos:</b>			
Intereses		4,024,557	4,003,009
Servicios administrativos		60,377	36,082
Otros Ingresos		<u>-</u>	<u>10,261</u>
		<u>4,084,934</u>	<u>4,049,352</u>
<b>Gastos generales y administrativos</b>			
Intereses		4,024,557	4,003,009
Impuestos		1,399	2,099
Honorarios		50,133	48,730
Varios		<u>8,845</u>	<u>490</u>
		<u>4,084,934</u>	<u>4,054,328</u>
Pérdida antes de impuesto sobre la renta		-	(4,976)
Impuesto sobre la renta	8	<u>958</u>	<u>-</u>
Pérdida neta		<u>(958)</u>	<u>(4,976)</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 2018  
En balboas**

	<u>Cantidad de Acciones Autorizadas</u>	<u>Cantidad de acciones en circulación</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Acciones comunes</b>				
Saldo al inicio y final del año	<u>1,000</u>	<u>10</u>	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>
<b>Utilidades retenidas</b>				
Saldo al inicio del año	-	-	59,945	64,921
Pérdida neta	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(958)</u>	<u>(4,976)</u>
Saldo al final del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>58,987</u>	<u>59,945</u>
<b>Impuesto complementario</b>				
Saldo al inicio y final del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(6,084)</u>	<u>(6,084)</u>
Total patrimonio	<u>1,000</u>	<u>10</u>	<u>62,903</u>	<u>63,861</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 2018**  
**En balboas**

	Nota	2018	2017
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Pérdida neta		(958)	(4,976)
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar partes relacionadas		42,752	93,693
Intereses por cobrar partes relacionadas		-	1,942,112
Préstamos por cobrar - partes relacionadas		(111,907)	(3,916,452)
Cuentas por pagar y otros pasivos		<u>2,552</u>	<u>(188)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(67,561)</u>	<u>(1,885,811)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Bonos por pagar		-	1,859,658
Impuesto complementario		<u>-</u>	<u>(768)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>-</u>	<u>1,858,890</u>
Disminución neta de efectivo		(67,561)	(26,921)
Efectivo al inicio del año		<u>70,960</u>	<u>97,881</u>
Efectivo al final del año	4	<u><u>3,399</u></u>	<u><u>70,960</u></u>

Las notas son parte de estos estados financieros.

# Albrook Leasing Company, Inc.

## Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2018 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 2018, 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 2018 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.

**Albrook Leasing Company, Inc.**

**Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2018**

**En balboas**

---

**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.

## **Albrook Leasing Company, Inc.**

### **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2018**

**En balboas**

---

### **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.



## **Albrook Leasing Company, Inc.**

### **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2018**

**En balboas**

---

#### **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.

**Albrook Leasing Company, Inc.**

**Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2018**

**En balboas**

---

**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.

**Albrook Leasing Company, Inc.**

**Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2018**

**En balboas**

---

**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 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:

	2018	2017
Prival Bank, S. A.	<u>3,399</u>	<u>70,960</u>

**Albrook Leasing Company, Inc.**

**Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2018**

**En balboas**

---

**5. Cuentas y transacciones entre partes relacionadas**

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>En el estado de situación financiera</b>		
Cuentas por cobrar	<u>96,355</u>	<u>139,107</u>
Intereses por cobrar	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Préstamos por cobrar relacionadas</i>	<u>69,033,500</u>	<u>68,921,593</u>
<i>Cuentas por pagar</i>	<u>202</u>	<u>202</u>
<b>En el estado de ganancias o pérdidas</b>		
Ingresos:		
Intereses	4,024,557	4,003,009
Servicios administrativos	<u>60,377</u>	<u>36,082</u>
	<u>4,084,934</u>	<u>4,039,091</u>

**6. Cuentas por pagar y otros pasivos**

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
I.T.B.M.S	72,602	71,008
Impuesto sobre la renta por pagar	<u>958</u>	<u>-</u>
	<u>73,560</u>	<u>71,008</u>

## Albrook Leasing Company, Inc.

### Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2018

En balboas

#### 7. Bonos por pagar

Los bonos corporativos por pagar se resumen a continuación:

Serie	emisión	Interés	Vencimiento	2018	2017
<i>Serie A</i>	Septiembre de 2015	5.75%	Septiembre de 2020	69,033,500	69,033,500
				<u>69,033,500</u>	<u>69,033,500</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 2018**

**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:

	2018	2017
Pérdida antes de impuesto sobre la renta	-	(4,976)
Gastos no deducibles	7,667	
Arrastre de pérdidas	<u>(3,834)</u>	<u>-</u>
Renta gravable	<u>3,833</u>	<u>(4,976)</u>
Impuesto causado 25%	<u>958</u>	<u>-</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 alterno 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 2018

En balboas

---

#### 8. Impuesto sobre la renta (continuación)

Tomando como base los ingresos gravables para el período fiscal 2018, la Compañía reflejaría un impuesto sobre la renta alternativo, tal como se observa a continuación:

	2018	2017
Total de ingresos gravables (100%)	4,084,934	4,049,352
Menos 95.33%	<u>3,894,168</u>	<u>3,860,247</u>
Renta neta gravable	<u>190,766</u>	<u>189,105</u>
Impuesto Causado Alternativo – CAIR 25%	<u>47,692</u>	<u>47,276</u>

La compañía va a solicitar la no aplicación al cálculo alterno de impuesto sobre la renta al 31 diciembre de 2018. La compañía tenía 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.

**Albrook Leasing Company, Inc.**

**Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2018**

**En balboas**

---

**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.**  
**INFORME DE GESTIÓN FIDUCIARIA**  
**(Al cierre del 31 de diciembre de 2018)**

PRIVAL TRUST, S.A. sociedad panameña, inscrita a Ficha 726731, Documento 1923782, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso en o desde la República de Panamá, con Licencia Fiduciaria número 01-2011 de 18 de Febrero de 2011, otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso constituido el 20 de Marzo de 2012 con Albrook Leasing Company, Inc. como Fideicomitente Emisor y con las sociedades Inmobiliaria Albrook, S.A, Eventos Publicitarios Albrook, S.A., Albrook Publicidad, Inc. y L.P. Century Investment Group, Inc., como Fideicomitentes Garantes Hipotecarios, y modificado mediante enmienda al contrato de Fideicomiso fechada 16 de septiembre de 2015, con el objeto de establecer un patrimonio para 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 US\$100,000,000.00; 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.

**I. SITUACION ADMINISTRATIVA**

A la fecha del presente informe, el total del patrimonio administrado del Fideicomiso es por la suma de US\$70,000,000.00, 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 (US\$70,000,000.00) 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).

**A. Concentración de los Bienes Fideicomitidos al cierre del presente informe:**

De la suma de US\$70,000,000.00 que representa el monto total del Patrimonio Fideicomitado que garantiza la Emisión Pública de Bonos Corporativos; al cierre del presente informe, les confirmamos las siguientes concentraciones en los mismos:

1. La suma de US\$70,000,000.00 en Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio.

**B. Vencimiento de los Bienes Fideicomitidos a la fecha de cierre del presente informe:**

• **Sin Fecha de Vencimiento**

No Aplica.

• **Con Fecha de Vencimiento**

1. 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 Dólares (US\$70,000,000.00) sobre las siguientes 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 las siguiente fecha de vencimiento:

Propietario	# de Finca	Valor de Mercado de la Finca	Fecha de Avaluo	Fecha de Veramiento	Nombre de la Avaluadora	Número de Avaluo
Eventos Publicitarios Albrook, S.A	59690	785,978.81	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Eventos Publicitarios Albrook, S.A	59691	785,978.81	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Eventos Publicitarios Albrook, S.A	59822	32,384.68	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Eventos Publicitarios Albrook, S.A	59823	25,749.52	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Albrook Publicidad, Inc.	59824	24,849.80	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Eventos Publicitarios Albrook, S.A	59825	24,467.56	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Albrook Publicidad, Inc.	59826	19,781.72	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Eventos Publicitarios Albrook, S.A	59827	24,649.24	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Eventos Publicitarios Albrook, S.A	59828	20,951.20	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Albrook Publicidad, Inc.	59829	19,796.56	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Eventos Publicitarios Albrook, S.A	59830	19,916.24	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Eventos Publicitarios Albrook, S.A	59831	21,557.23	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Eventos Publicitarios Albrook, S.A	59832	24,649.24	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Eventos Publicitarios Albrook, S.A	59833	27,038.48	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Eventos Publicitarios Albrook, S.A	59834	27,874.32	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Eventos Publicitarios Albrook, S.A	59835	26,741.68	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Eventos Publicitarios Albrook, S.A	59836	26,849.00	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Eventos Publicitarios Albrook, S.A	59837	32,796.40	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Albrook Publicidad, Inc.	59838	43,095.36	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Eventos Publicitarios Albrook, S.A	59958	475,121.15	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Eventos Publicitarios Albrook, S.A	59974	432,636.33	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Inmobiliaria Albrook, S.A	59998	512,445.00	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Eventos Publicitarios Albrook, S.A	62679	353,143.20	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Albrook Publicidad, Inc.	62694	246,715.00	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Albrook Publicidad, Inc.	62695	246,715.00	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Albrook Publicidad, Inc.	62696	246,715.00	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Eventos Publicitarios Albrook, S.A	71070	831,289.12	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Inmobiliaria Albrook, S.A	71085	725,535.13	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Inmobiliaria Albrook, S.A	71086	741,862.47	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Inmobiliaria Albrook, S.A	71095	518,231.35	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Eventos Publicitarios Albrook, S.A	71096	432,660.20	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Albrook Publicidad, Inc.	71097	490,373.88	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Albrook Publicidad, Inc.	77573	464,381.12	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Albrook Publicidad, Inc.	77574	1,045,116.42	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Albrook Publicidad, Inc.	77575	1,244,387.67	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Eventos Publicitarios Albrook, S.A	77578	542,981.67	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Eventos Publicitarios Albrook, S.A	77579	542,981.67	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Eventos Publicitarios Albrook, S.A	77580	746,974.80	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Albrook Publicidad, Inc.	77583	1,167,660.67	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Inmobiliaria Albrook, S.A	77622	162,636.45	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Inmobiliaria Albrook, S.A	77632	1,007,464.54	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Inmobiliaria Albrook, S.A	77634	657,606.72	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Inmobiliaria Albrook, S.A	77635	730,689.84	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Inmobiliaria Albrook, S.A	77637	1,397,648.60	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Inmobiliaria Albrook, S.A	77638	748,350.43	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Inmobiliaria Albrook, S.A	77639	992,830.77	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Inmobiliaria Albrook, S.A	77640	1,060,611.30	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Inmobiliaria Albrook, S.A	77641	799,348.50	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152
Albrook Publicidad, Inc.	77642	299,217.68	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Malloi & Malloi	4152





Inmobiliaria Albrook, S.A	391476	138,082.00	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Mallol & Mallol	4152
Inmobiliaria Albrook, S.A	391477	138,082.00	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Mallol & Mallol	4152
Inmobiliaria Albrook, S.A	391478	145,203.33	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Mallol & Mallol	4152
Inmobiliaria Albrook, S.A	391479	678,160.00	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Mallol & Mallol	4152
Inmobiliaria Albrook, S.A	396274	368,578.00	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Mallol & Mallol	4152
Inmobiliaria Albrook, S.A	396275	352,146.67	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Mallol & Mallol	4152
Inmobiliaria Albrook, S.A	391482	15,468.88	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Mallol & Mallol	4152
Inmobiliaria Albrook, S.A	391481	9,082.08	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Mallol & Mallol	4152
Inmobiliaria Albrook, S.A	391359	681,326.80	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Mallol & Mallol	4152
Inmobiliaria Albrook, S.A	391360	638,976.80	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Mallol & Mallol	4152
Inmobiliaria Albrook, S.A	391364	1,139,802.66	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Mallol & Mallol	4152
Inmobiliaria Albrook, S.A	391375	755,693.40	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Mallol & Mallol	4152
Inmobiliaria Albrook, S.A	391379	790,533.33	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Mallol & Mallol	4152
Inmobiliaria Albrook, S.A	391380	790,533.33	17 de julio de 2018	17 de julio de 2021	Mallol & Mallol	4152

NOTA: El Fideicomitente Emisor ha incorporado la finca No. 30136239, código de ubicación 8720 a las garantías de la emisión, mediante la Escritura Pública No. 822 del 17 de enero de 2019, con fecha de inscripción 1 de febrero del año 2019, en la Sección de Hipotecas del Registro Público de Panamá. La finca antes señalada mantiene un valor de mercado de \$6,597,490.67, la cual será considerada para el cálculo de coberturas de garantías del trimestre que cierra el 31 de marzo de 2019.

**C. Condiciones de cobertura de garantías establecidas en el Prospecto Informativo a la fecha del presente informe:**

**Coberturas de Garantías:**

Mantener Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre Bienes Inmuebles que su valor de avalúo represente al menos 130% del saldo insoluto de la Emisión. De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, a la fecha, el saldo insoluto de la Emisión, es decir los bonos emitidos y en circulación es por la suma de US\$69,033,500.00:

El 130% del saldo insoluto de la Emisión equivale a US\$89,743,550.00. Al cierre del 31 de diciembre de 2018, mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyos valores de avalúo suman un total de US\$83,406,610.92, lo que representa una falta de cobertura por un monto de US\$ 6,336,939.08.

NOTA: El Fideicomitente Emisor ha incorporado la finca No. 30136239, código de ubicación 8720, a las garantías de la emisión, mediante la Escritura Pública No. 822 del 17 de enero de 2019, con fecha de inscripción 1 de febrero del año 2019, en la Sección de Hipotecas del Registro Público de Panamá. La finca antes señalada mantiene un valor de mercado de \$6,597,490.67; la cual será considerada para el cálculo de coberturas de garantías del trimestre que cierra el 31 de marzo de 2019.

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

• **Marzo 2018**

**Coberturas de Garantías**

CO

El 130% del saldo insoluto de la Emisión equivale a US\$89,743,550.00. A la fecha mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyos valores de avalúo suman un total de US\$90,107,494.95 lo que representa un excedente de US\$363,944.95.

- **Junio 2018**

**Coberturas de Garantías**

El 130% del saldo insoluto de la Emisión equivale a US\$89,743,550.00. A la fecha mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyos valores de avalúo suman un total de US\$90,107,494.95 lo que representa un excedente de US\$363,944.95

- **Septiembre 2018**

**Coberturas de Garantías**

El 130% del saldo insoluto de la Emisión equivale a US\$89,743,550.00. A la fecha mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyos valores de avalúo suman un total de US\$83,406,610.92, lo que representa una falta de cobertura por un monto de US\$ 6,336,939.08.

**E. Condiciones de cobertura de garantías que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación a la fecha del presente informe:**

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (70,000,000.00) entre el monto en circulación (69,033,500.00) es igual a 1.02.

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

- **Marzo 2018:** La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (70,000,000.00) entre el monto en circulación (69,033,500.00) es igual a 1.02.
- **Junio 2018:** La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (70,000,000.00) entre el monto en circulación (69,033,500.00) es igual a 1.02.
- **Septiembre 2018:** La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (70,000,000.00) entre el monto en circulación (69,033,500.00) es igual a 1.02.

En fe de lo cual se firma el presente informe, hoy 5 de febrero de 2019.



Leticia Oberto  
Abogada. de Fideicomisos

**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 2018



**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 2018**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
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 – 16

## 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 2018 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**

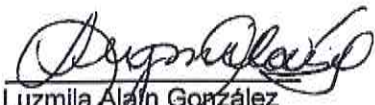
La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control 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 2018, 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.



Luzmila Alajín González

C.P.A. No. 906-06

22 de marzo de 2019

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 2018**  
(En balboas)

	Notas	Diciembre 2018	Diciembre 2017
<b>Activos</b>			
Propiedades y mejoras	4	<u>83,406,611</u>	<u>90,086,162</u>
<b>Activos netos atribuibles a los fideicomitentes</b>		<u>83,406,611</u>	<u>90,086,162</u>
<b>Fondos en fideicomiso</b>			
Aportes de los fideicomitentes	4	83,406,611	90,086,162
<b>Fondos netos en fideicomiso</b>		<u>83,406,611</u>	<u>90,086,162</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 2018**  
(En balboas)

---

	<u>Aportes de los</u> <u>fideicomitentes</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<u>90,086,162</u>	<u>90,086,162</u>
Cambio en valor razonable	<u>(6,679,551)</u>	<u>(6,679,551)</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<u>83,406,611</u>	<u>83,406,611</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 2018**  
(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 2018**  
(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. Políticas de contabilidad más significativa**

### **2.1 Estado de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

### **2.2 Bases de preparación**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría al vender un activo o se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado usando otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Empresa toma en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado toman en cuenta esas características al valorar el activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable para efectos de medición y/o revelación en estos estados financieros se determina sobre esa base.

**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 2018**  
(En balboas)

---

**2.3 Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros están presentados en balboas, la moneda funcional y de presentación de la Empresa. 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.

**2.4 Reconocimiento del Ingreso**

El ingreso es medido al valor razonable de la consideración recibida o por recibir.

**2.4.1 Ingresos por servicios**

Los ingresos son reconocidos en función de que los beneficios económicos fluyan hacia la Empresa y los ingresos puedan ser fácilmente medidos. Los ingresos por servicios se reconocen cuando el servicio es efectivamente prestado y aceptado por el cliente.

La Empresa brinda servicios de administración de fideicomisos. Los ingresos son diferidos durante el año que se presta el servicio.

**2.4.2 Ingresos por intereses**

Los ingresos por intereses son reconocidos en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral bajo el método de interés efectivo para todos los instrumentos financieros que generan intereses.

**2.5 Impuesto sobre la renta**

El impuesto sobre la renta del año comprende la suma del impuesto sobre la renta corriente por pagar y el impuesto diferido.

**2.5.1 Impuesto corriente**

El impuesto corriente por pagar está basado en la renta gravable del año. La renta gravable difiere de la "utilidad antes de impuesto sobre la renta" como se reporta en el estado de estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, debido a que excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y partidas que nunca serán gravables o deducibles. El pasivo por impuesto corriente de la Empresa es calculado utilizando la tasa de impuesto que está vigente a la fecha del estado de situación financiera.

**2.6 Instrumentos financieros**

**2.6.1 Fecha de reconocimiento**

Todos los activos y pasivos financieros se registran inicialmente a la fecha de contratación, la fecha en que la Empresa se convierte en parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

**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 2018**  
(En balboas)

---

2.6.2 Medición inicial de los instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros reconocidos se miden inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros que no sean activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en ganancias y pérdidas (FVTPL, por sus siglas en inglés) se agregan o se deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, según correspondan, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros en FVTPL se reconocen inmediatamente en resultados.

Los activos financieros se clasifican básicamente en las siguientes categorías: inversiones en valores y depósitos en bancos. La clasificación de los activos depende de la naturaleza y propósito del activo financiero y es determinada al momento de su reconocimiento inicial.

Reconocimiento

Todos los demás activos financieros se registran inicialmente en la fecha de liquidación, que es la fecha en la que la Empresa se convierte en parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero es medido inicialmente al valor razonable más los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

La ganancia o pérdida en un activo financiero que se mida al valor razonable y que no forme parte de una relación de cobertura se reconocen en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral. La ganancia o pérdida en un activo financiero que se mida al costo amortizado y que no forme parte de una relación de cobertura se reconoce en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral cuando el activo financiero que se dé de baja en cuentas haya sufrido un deterioro de valor o se reclasifique, así como mediante el proceso de amortización.

Medición del valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría 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.

Medición del costo amortizado

El costo amortizado de un activo o pasivo financiero es el importe al que el activo o pasivo financiero se mide en el reconocimiento inicial, menos los abonos al principal, más o menos la amortización acumulada usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial reconocido y el importe al vencimiento, menos cualquier disminución por deterioro.

Baja de activos financieros

La Empresa da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales a recibir flujos de efectivo han expirado; o cuando la Empresa ha transferido los activos financieros y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a otra entidad.



**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 2018**  
(En balboas)

---

Si la Empresa no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa con el control del activo transferido, la Empresa reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo relacionado por los montos que pudiera tener que pagar. Si la Empresa retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Empresa continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo garantizado por el importe recibido.

Cuando se da de baja un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y cualquier ganancia o pérdida acumulada debe ser reconocida en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral.

En determinadas transacciones, la Empresa retiene la obligación de servir un activo financiero transferido por lo cual recibirá una comisión. Los activos transferidos se dan de baja al momento de su transferencia si han cumplido con las características que lo permiten. Un activo o pasivo es reconocido por el contrato de servicio dependiendo de la comisión de administración, si esta es más que adecuada (activo) o es inferior a la adecuada (responsabilidad) para realizar el servicio.

En transacciones en las que ni se retiene, ni transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero y retiene el control del activo, se continúa reconociendo el activo en la medida de su involucración continuada, determinada por el grado en que está expuesto a los cambios en el valor del activo transferido.

Deterioro de activos financieros

Un activo financiero no clasificado a valor razonable con cambios en resultados es evaluado a cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero o un grupo de activos financieros estarán deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados incluye dificultad financiera significativa del emisor o de la contraparte, incumplimiento de contrato, tal como atrasos u omisión de pagos de intereses o capital, indicación de que el prestatario caiga en bancarrota o en una reorganización financiera.

Una pérdida por deterioro de un activo financiero medido al costo amortizado se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados al tipo de interés efectivo original del activo.

**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 2018**  
(En balboas)

---

**2.6.3 Medición inicial de los instrumentos financieros**

Los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo comercial cuyo objetivo es recolectar los flujos de efectivo contractuales, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el monto principal pendiente (SPPI, por sus siglas en inglés), se miden posteriormente al costo amortizado; los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo comercial cuyo objetivo es tanto el de recolectar los flujos de efectivo contractuales como el de vender los instrumentos de deuda, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son SPPI, se miden posteriormente a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (FVOCI, por sus siglas en inglés); todos los demás instrumentos de deuda (por ejemplo, los instrumentos de deuda administrados sobre una base de valor razonable, o mantenidos para la venta) y las inversiones de capital se miden posteriormente en FVTPL.

**2.6.4 Clasificación**

La Empresa clasifica sus activos financieros de acuerdo a su medición posterior a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otros resultados integrales o a valor razonable con cambios en ganancias y pérdidas, sobre la base del modelo de negocio de la Empresa para la gestión de los activos financieros y las características de flujo de efectivo contractuales de los activos financieros.

**2.6.5 Evaluación del modelo de negocio**

La Empresa realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que el activo financiero se mantiene a nivel de cartera, ya que refleja la forma en que se administra el negocio y se proporciona información a la administración.

Una evaluación de los modelos de negocios para administrar los activos financieros es fundamental para la clasificación de un activo financiero. La Empresa determina el modelo de negocio a un nivel que refleja cómo los grupos de activos financieros se administran juntos para lograr un objetivo empresarial particular. El modelo de negocio no depende de las intenciones de la administración para un instrumento individual, por lo tanto, la evaluación del modelo de negocios se realiza a un nivel más alto de agregación en lugar de hacerlo instrumento por instrumento.

**2.6.6 Evaluación sobre los flujos de efectivo contractuales si son únicamente pagos de capital e intereses**

A efectos de esta evaluación, se entiende por "principal" el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El "interés" es definido como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo y por el riesgo de crédito asociado al capital pendiente durante un período de tiempo determinado y por otros riesgos y costos básicos de préstamo, así como el margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses, la Empresa considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si el activo financiero contiene un término contractual que podría cambiar el momento o el monto de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpla con esta condición.

**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 2018**  
(En balboas)

---

**2.6.7 Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (FVOCI)**

Estos valores se componen de instrumentos de deuda no clasificados como valores a FVTPL o valores a costo amortizado y están sujetos a los mismos criterios de aprobación que el resto de la cartera de crédito. Estos valores se contabilizan al valor razonable si se cumplen las dos condiciones siguientes: El activo financiero se mantiene de acuerdo con un modelo de negocio cuyo objetivo se logra mediante el cobro de flujos de efectivo contractuales y la venta de activos financieros; y las condiciones contractuales de los activos financieros dan lugar en fechas especificadas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente.

Las ganancias y pérdidas no realizadas se reportan como incrementos netos o disminuciones en otros resultados integrales ("OCI") en el estado consolidado de cambios en el patrimonio de los accionistas neto hasta que se realicen. Las ganancias y pérdidas realizadas por la venta de valores que se incluyen en la ganancia neta en la venta de valores se determinan usando el método de identificación específico. Para un instrumento de patrimonio designado como medido a FVOCI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en otros resultados integrales no se reclasifica posteriormente a ganancias y pérdidas, pero se puede transferir dentro del patrimonio.

**2.6.8 Activos financieros a costo amortizado**

Los activos financieros a costo amortizado representan valores y préstamos cuyo objetivo es mantenerlos con el fin de obtener los flujos de efectivo contractuales durante la vida del instrumento. Estos títulos y préstamos se valoran a costo amortizado si aplican las dos condiciones siguientes: - El activo financiero se mantiene dentro del modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales, y - Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en las fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

**2.6.9 Activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados (FVTPL)**

Activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen a) activos y pasivos con flujos de efectivo contractuales que no son SPPI; y/o b) activos y pasivos designados en FVTPL utilizando la opción de valor razonable; y cuentas por cobrar (ganancias no realizadas) y cuentas por pagar (pérdidas no realizadas) relacionadas con instrumentos financieros derivados que no son designados como cobertura o que no califican para la contabilidad de cobertura. Las ganancias y pérdidas no realizadas y realizadas en activos y pasivos para negociar son registradas en el estado consolidado de ganancias o pérdidas como ganancia (pérdida) de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

**2.7 *Pasivos financieros***

Los pasivos financieros al período en que se informa están clasificados como otros pasivos financieros.

**2.7.1 Baja en cuentas de pasivos financieros**

La Empresa da de baja los pasivos financieros cuando, y solamente cuando, las deudas financieras se liquidan, cancelan o expiran.

**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 2018**  
(En balboas)

---

**2.8 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El depósito en banco se presenta al costo en el estado de situación financiera. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el total de efectivo comprende el depósito a la vista en el banco.

**2.9 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.

**2.10 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 2018, la Fiduciaria no ha identificado deterioro de los activos no financieros.

**2.11 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.

**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 2018**  
(En balboas)

---

**2.12 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.

**2.13 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.

**2.14 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.

**3. 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

**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 2018**  
 (En balboas)

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.

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.

**4. Propiedades y mejoras**

Las propiedades y mejoras se resumen como sigue:

	<u>Propiedades y mejoras</u>	<u>Total</u>
<b>Diciembre 2018</b>		
Al inicio del período	90,086,162	90,086,162
Cambios en valor razonable	(6,679,551)	(6,679,551)
Al final del período	<u>83,406,611</u>	<u>83,406,611</u>
<b>Diciembre 2017</b>		
Al inicio del período	<u>90,086,162</u>	<u>90,086,162</u>
Al final del período	<u>90,086,162</u>	<u>90,086,162</u>

El valor razonable de las propiedades del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2018 se obtuvo a través de un avalúo realizado el 17 de julio de 2018 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

**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 2018**  
(En balboas)

---

la sociedad Albrook Leasing Company, Inc. cuyos avalúos tienen fecha de vencimiento de 17 de julio de 2021. El Fideicomitente Emisor ha incorporado la finca 30136239 a las garantías, mediante la Escritura Pública No. 822 del 17 de enero de 2019, la cual mantiene como fecha de inscripción el día 1 de febrero del año 2019, en la Sección de Hipotecas del Registro Público de Panamá. A la fecha mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyos valores de avalúo suman un total de US\$83,406,610.92.

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

	<u>Nivel 3</u>	
	<u>Diciembre 2018</u>	<u>Diciembre 2017</u>
Propiedades y mejoras	<u>83,406,611</u>	<u>90,086,162</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:

	<u>Diciembre 2018</u>	<u>Diciembre 2017</u>
Propiedades y mejoras	<u>83,406,611</u>	<u>90,086,162</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 2018**  
(En balboas)

---

**5. 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 2018, el Fideicomiso no generó renta neta gravable, por lo que no incurrió en impuesto sobre la renta.

**6. Reexpresión de información financiera del 2017**

El efecto de la reexpresión de la información financiera del año 2017 se resume a continuación:

Reconciliación del estado de información financiera como se reportó previamente:

	<u>Como se presentó previamente</u>	<u>Ajuste</u>	<u>Reexpresado</u>
<b>Activos</b>			
Propiedades y mejoras	70,000,000	20,086,162	90,086,162
<b>Total de activos</b>	<u>70,000,000</u>	<u>20,086,162</u>	<u>90,086,162</u>
<b>Fondos en fideicomisos</b>			
Aportes de los fideicomitentes	70,000,000	20,086,162	90,086,162
<b>Fondos netos en fideicomitentes</b>	<u>70,000,000</u>	<u>20,086,162</u>	<u>90,086,162</u>

El ajuste de las propiedades al 31 de diciembre 2017 corresponde a los valores de mercados según los avalúos realizados a esa fecha.



**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 2018**  
(En balboas)

---

**7. Hechos posteriores al período sobre el que se informa**

El Fideicomitente Emisor ha incorporado la finca 30136239 a las garantías, mediante la Escritura Pública No. 822 del 17 de enero de 2019, la cual mantiene como fecha de inscripción el día 1 de febrero del año 2019, ante la Sección de Hipotecas del Registro Público de Panamá; la misma tiene valor de avalúo de B/. 6,597,491.

La Fiduciaria ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2018, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 22 de marzo de 2019, 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 2018, fueron aprobados por la Administración de la Fiduciaria el 22 de marzo de 2019.

\*\*\*\*\*

**Albrook Leasing Company, Inc.  
Emisión Pública de Bonos Corporativos**

Comité No 06/2019

Informe con EEFF no auditados al 30 de junio de 2018  
Periodicidad de actualización: Semestral

Fecha de comité: lunes 21 de enero de 2019  
Sector Inmobiliario/Panamá

**Equipo de Análisis**

Giancarlo Rocco  
[grocco@ratingpcr.com](mailto:grocco@ratingpcr.com)

Iolanda Montuori  
[imontuori@ratingpcr.com](mailto:imontuori@ratingpcr.com)

(507) 203-1474

**HISTORIAL DE CALIFICACIONES**

Fecha de información	dic-18	jun-17	dic-17	jun-18
Fecha de comité	18/07/2017	19/10/2017	21/09/2018	21/01/2018
Emisión Pública de Bonos Corporativos	PA BBB	PA BBB	PA BBB	PA BBB
Perspectiva	Estable	Estable	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 domésticas de las internacionales, se ha agregado una (PA) a la calificación para indicar que se refiere sólo a emisores/emisiones de carácter doméstico 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**

La calificación se fundamenta en los apropiados niveles de cobertura de Albrook Leasing Company, Inc. sobre sus gastos financieros proyectados. Asimismo, se evidenció un adecuado nivel de las garantías y una favorable rentabilidad proyectada derivado del pago de intereses por parte de las empresas relacionadas.

**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:

- **Favorables ingresos del emisor.** 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. Al cierre de junio de 2018, los ingresos del originador totalizaron en B/. 2 millones, lo que presentó un incremento del 1.1% respecto el mismo período del año anterior. Por su parte, Albrook Mall cuenta con un área de 200,000m<sup>2</sup> de área comercial y un tráfico promedio mensual de 1.5 millones de personas, permitiendo una estabilidad proyectada en los ingresos futuros.
  - **Apropiada cobertura sobre gastos por intereses proyectados.** A junio de 2018, el ratio de cobertura fue superior en una vez sobre los gastos financieros; se proyecta un comportamiento estable de la cobertura para el período de 2018 a 2020, en donde el EBITDA alcanza a cubrir en promedio 1.1 veces los gastos financieros proyectados por la emisión. En 2018 se presenta la cobertura proyectada más baja de 1 vez sobre gastos financieros. En el 2020, el EBITDA alcanza a cubrir los gastos por intereses en 1.2 veces. Todos los años proyectados presentan una correcta cobertura.
- Adecuado respaldo por 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 y anticresis sobre 195 fincas referentes a varios locales ubicados en el Centro Comercial Los Pueblos Albrook Mall. A la fecha de análisis, los valores de avalúos sumaron un total de B/. 91.1 millones, los cuales tienen un período de vigencia de mayo de 2015 a mayo de 2018, superando la cobertura mínima del 130% sobre el saldo insoluto de la emisión de bonos corporativos.

- **Utilización de los recursos:** La emisión tiene como propósito el financiamiento de la redención de bonos corporativos por un monto de hasta B/. 53.5 millones y otorgar facilidades de crédito a empresas relacionadas por un monto de hasta B/. 45.9 millones. En el caso de la redención anticipada, durante los primeros años habrá una penalidad de 2% si los fondos provienen de una refinanciación. A partir del tercer año, no habrá ninguna penalidad.

#### **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 vigente del Manual de Calificación de Riesgo aprobado el 10 de noviembre de 2017.*

#### **información utilizada para la calificación**

- **Información financiera:** Estados Financieros auditados a diciembre 2017 y Estados Financieros no auditados al 30 de junio de 2018.
- **Riesgo Crediticio:** Saldos de cuentas por cobrar, Ingresos por arrendamientos.
- **Riesgo de Liquidez y Solvencia:** Fuentes de financiamiento y proyecciones financieras.
- **Riesgo de tasa de interés:** Fluctuaciones que afecten significativamente los ingresos, como resultado de un cambio en las tasas de interés del mercado.
- **Proyecciones Financieras:** Proyecciones de 2018 a 2020.

#### **Hechos de importancia**

- En enero de 2018, como parte de una estrategia familiar, se realizó un cambio en la designación del presidente de Albrook Leasing, S.A., dejando a cargo a Alejandro Alfredo Alemán, hijo de Mayor Alfredo Alemán.

#### **Contexto Económico**

A junio de 2018, el Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) creció 3.2%, inferior a la variación registrada en el mismo período de 2017 (6.2%). Según las proyecciones anuales del Fondo Monetario Internacional, la región de América Latina y el Caribe tendrá un crecimiento de 1.6% para el 2018, cifra inferior al crecimiento reportado por Panamá al segundo trimestre. El comportamiento de Panamá fue impulsado por el sector de transporte, almacenamiento y comunicaciones, derivado del aumento del transporte aéreo de pasajeros (+10.9%) y los ingresos de peajes en el canal (+9.6%); el comportamiento de la economía también es justificado por el incremento en las exportaciones en la actividad pesquera (+9%) y por mayor generación de fuentes renovables (+3.4%), impulsado por la demanda.

El saldo de la deuda pública total aumentó en B/. 1,319.7 millones (+5.8%) respecto al cierre del segundo trimestre de 2017. Durante este período se realizaron diversas aportaciones en función a la mitigación de la deuda de parte de Organismos Multilaterales y del BID por B/. 52.2 millones; así como B/. 0.9 millones correspondientes al programa eficiencia del sector público y aguas residuales de Burunga y B/. 31.4 millones provenientes de diversos programas contratados con el Banco de Desarrollo de América Latina. La deuda pública externa representó el 80.9% del total de la deuda pública, mientras que la deuda pública interna el 19.1%.

Por su parte, las exportaciones FOB (libre a bordo) de Panamá al segundo trimestre reflejaron un crecimiento de 11.1%, principalmente por el incremento en la exportación de desechos de acero, cobre y aluminio (+47.1%), azúcar sin refinar (+29.7%), madera en bruto (+27.1%) y contrarrestado por la caída en las exportaciones de pieles y cuero, y melón (-59.7% y -47.8% respectivamente). Las importaciones CIF (costo, seguro y flete) tuvieron un crecimiento interanual de 8.2%, por el incremento registrado en los bienes de consumo (+10.1%) y bienes intermedios (+8.2%), manteniendo una balanza comercial negativa.

#### **Contexto del Sector**

Desde mediados del 2016, el mercado inmobiliario en Panamá se encuentra en expansión como consecuencia de una evolución general del mercado y la aparición constante de nuevos desarrollos. A junio 2018, la categoría de actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler mostró un crecimiento anual en su valor agregado bruto de 3.7%, debido a la mayor actividad inmobiliaria de uso final propio, la cual creció en 3.5%, favorecida por la oferta de edificaciones residenciales construidas en años previos. En general, el sector mostró un desempeño dinámico con tasas de crecimiento trimestrales por arriba de 1.3%, siendo esta tasa de crecimiento al cierre del segundo trimestre de 2018 de 3.8%. Asimismo, esta categoría representó el 8.7% del PIB a la fecha de análisis.



El mercado de bienes raíces de Panamá, está compuesto de tres sectores, los cuales son segregados dependiendo de la utilización final de los inmuebles:

- **Residencial:** El sector de bienes raíces residenciales se caracteriza principalmente por la venta y alquiler de casas y apartamentos.
- **Comercial:** El sector de bienes raíces comercial, está vinculado a la venta y alquiler de locales comerciales y de oficinas.
- **Industrial:** El sector de bienes raíces industrial, está compuesto principalmente de fábricas plantas productoras, procesadoras y galeras, entre otros.

#### **Análisis de la empresa**

##### **Reseña**

La compañía Albrook Leasing Company Inc. fue constituida en la República de Panamá el 30 de junio de 2011, según escritura pública N° 13634 de la Notaria 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 otorgar 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 10 acciones comunes en circulación con un valor nominal de B/. 1,000.00 cada una. Asimismo, la Junta Directiva está integrada por un equipo profesional con una amplia experiencia y destacada formación.

ACCIONISTAS		PARTICIPACIÓN	
Grupo Istmo Assets		63%	
Grupo Los Pueblos		37%	
JUNTA DIRECTIVA			
Alejandro Alfredo Alemán		Presidente	
Juan Carlos Fábrega		Tesorero	
José Raúl Arias		Secretario	

Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

## Operaciones y Estrategias

Albrook Mall es el centro comercial más grande de la región, cuya ubicación se encuentra a cinco 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.

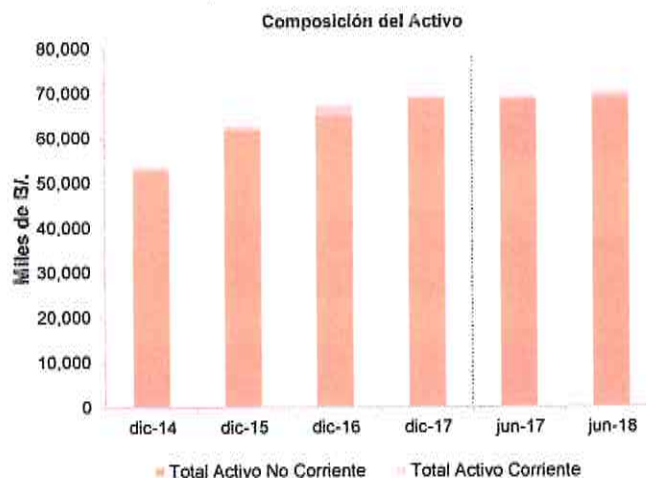
El centro comercial comprende 307,837m<sup>2</sup> de área total y 200,000m<sup>2</sup> de área comercial, y cuenta con 540 locales comerciales operando y 116 quioscos aproximadamente. La distancia total para recorrer en el centro comercial es de 1.2 km y el tráfico promedio de personas es de 1.5 millones 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 por medio 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 planea venderlos. No obstante, se puede evaluar la posibilidad de venta de locales comerciales específicos en el caso que el precio del metro cuadrado se vea atractivo para los accionistas.

## Análisis Financiero

### Activos

Al cierre del primer semestre de 2018, los activos de Albrook Leasing Company totalizaron B/. 70.2 millones, mostrando un crecimiento interanual de 1.4%, debido al incremento en efectivo de B/. 684 miles (+1.7 veces) causado por el pago de intereses de las empresas relacionadas del segundo trimestre, por lo que también se observó un decremento en las cuentas por cobrar a las partes relacionadas de B/. 98 miles (-43%). Adicionalmente, el activo corriente totalizó en B/. 1.2 millones (+89%), representando 1.8% del activo total. Por su parte, el activo no corriente totalizó en B/. 69 millones (+1%), representando el 98.2% del activo total. Dentro del activo no corriente, la cuenta que presentó el mayor aumento fue Préstamos por cobrar – Partes Relacionadas, con un incremento de B/. 408 miles.



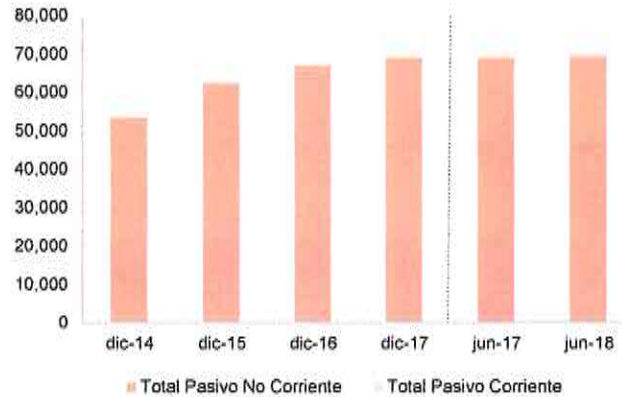
Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

### Pasivo

Al 30 de junio de 2018, los pasivos totales se ubicaron en B/. 70.1 millones, registrando un aumento de 1.4% respecto al mismo periodo del año anterior (junio 2017: B/. 69.1 millones) lo cual se derivó principalmente por el alza en cuentas por pagar y otros pasivos por B/. 1 millones totalizando en B/. 1.1 millones. Estos representan el 1.5% de los pasivos totales, asimismo, el 98% de los pasivos se compone de los Bonos por pagar con un saldo de B/. 69 millones.

En septiembre de 2015, Albrook Leasing Company realizó una emisión de bonos corporativos por un monto de B/. 100 millones según SMV No. 585-15, los cuales se utilizaron para financiar la redención anticipada de la emisión de bonos, realizada en marzo 2012, por un total de B/. 53.5 millones, y el restante se utilizó para otorgar facilidades de crédito a empresas relacionadas por un monto de B/. 45.9 millones.

### Composición del Pasivo

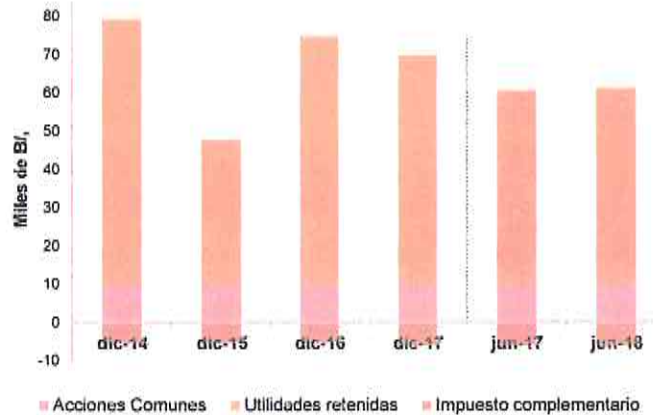


Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

### Patrimonio

El patrimonio total de la institución se situó en B/. 55.1 miles, mayor en 1% con respecto al monto reflejado el periodo anterior. Dicho comportamiento se debe al incremento en las utilidades retenidas (+1.1%), las cuales pasaron de B/. 50.6 miles en junio de 2017 a B/. 51.2 miles a junio de 2018. Durante el período analizado, el aporte de los accionistas se ha mantenido constante ubicándose en B/. 10,000.00 conformado por un total de 10 acciones en circulación con un valor nominal de B/. 1,000 por acción.

### Composición del Patrimonio



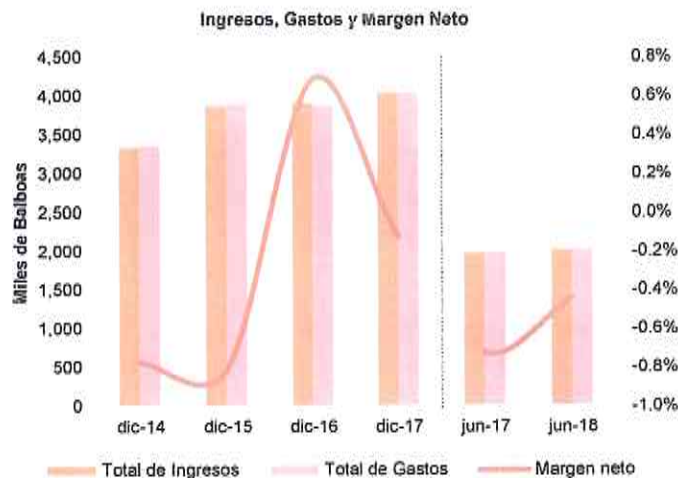
Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

### Resultados Financieros

Para la fecha de análisis, los ingresos de Albrook Leasing Company se situaron en B/. 2 millones, y mostraron un incremento interanual de 1.9% como consecuencia de un aumento en los ingresos por intereses de préstamos a las partes relacionadas (+1.1%) y por servicios administrativos facturados a las compañías relacionadas (+B/. 17 miles). Dada la naturaleza del negocio, el 98.8% de los ingresos provienen de los intereses cobrados a empresas relacionadas. Por otro lado, el rubro de ingresos por servicios administrativos se ubicó en B/. 24.1 miles, siendo mayor a lo registrado en junio de 2017 (B/. 7.3 miles) estos corresponden a los pagos realizados en concepto de mantenimiento de bonos, así como aquellos desembolsos que tengan que ver directamente con la emisión.

Por su parte, los gastos totales sumaron B/. 2 millones al 30 de junio de 2018, aumentando interanualmente en 1.6% debido al incremento de los gastos por intereses de B/. 22 miles. Asimismo, se observó un incremento en los impuestos y honorarios de B/. 8 miles y B/. 3 miles respectivamente. Debido a que los gastos fueron mayores a los ingresos totales, la pérdida neta fue de B/. 8.8 miles al cierre del primer semestre de 2018. Sin embargo, el margen operativo<sup>1</sup> y margen neto aumentaron en 0.3% a junio de 2018.

<sup>1</sup> Calculado como Utilidad antes de Impuestos/ Total de Ingresos



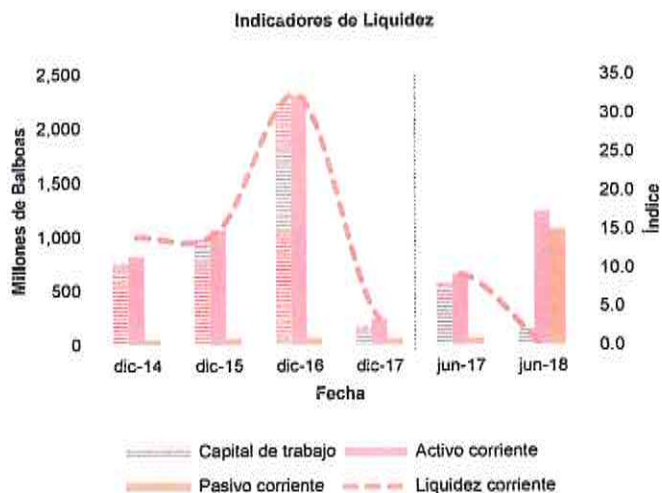
### Rentabilidad y Eficiencia Operativa

Durante el período analizado, los indicadores de rentabilidad de Albrook Leasing Company, Inc. reflejaron un resultado negativo, siendo la rentabilidad sobre activos negativa de 0.01% y la rentabilidad sobre el patrimonio negativa en 15.9%, ambas por encima de lo alcanzado en junio 2017 (ROA: -0.02% y ROE: -26.23%), lo anterior derivado de un incremento en los ingresos de B/.38.3 (+2%). Por su parte, la eficiencia medida por los gastos operativos sobre los ingresos pasó de 1.1% en junio de 2017 a 1.6% en junio de 2018, dicho comportamiento fue impulsado principalmente por el incremento interanual de los gastos por honorarios e impuestos (+B/.11.5 miles).

### Liquidez y Flujo de Efectivo

Los activos corrientes aumentaron interanualmente en B/.587 miles (+89.4%) debido a un incremento en efectivo de B/. 684 miles (+1.8 veces) y se compusieron principalmente por efectivo y cuentas por cobrar a las partes relacionadas, que representaron el 86.6% y 10.4%, respectivamente, del total de los activos líquidos. Por su parte, los pasivos corrientes aumentaron en B/. 1 millón (+14.2 veces). Estos se integran en su mayoría por las cuentas por pagar y otros pasivos (99% del total de los pasivos corrientes) y, en menor proporción, por cuentas por pagar de partes relacionadas.

En este sentido, Albrook Leasing Company reflejó un nivel de liquidez que cubrió en 1.2 veces las obligaciones con vencimientos en un corto plazo, menor en comparación al año anterior. (2017: 9.4 veces), registrando un capital de trabajo por B/. 167 miles, como resultado del aumento de los pasivos corrientes.

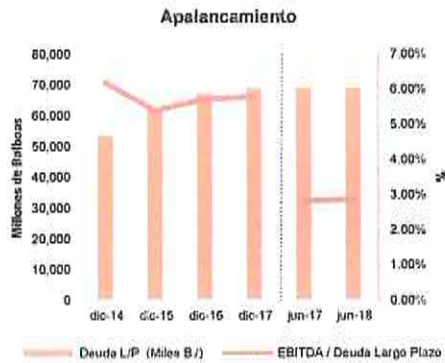


**Solvencia/ Cobertura**

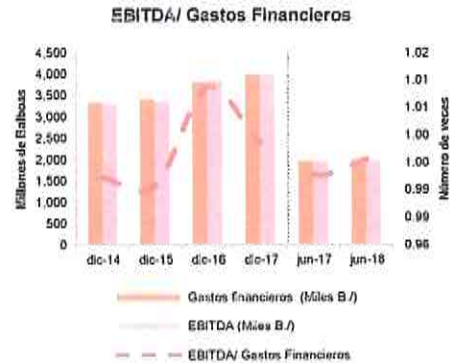
La razón de endeudamiento, medida por el pasivo total sobre el activo total, se ubicó en 99.9% a junio de 2018. Dicho grado de apalancamiento se considera alto, considerando que la finalidad de la empresa es otorgar financiamiento a empresas relacionadas del grupo financiero.

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 18.2% del patrimonio total, y el indicador de patrimonio sobre activo se mantuvo constante respecto al mismo periodo del año anterior (0.1%).

A junio de 2018, el flujo operativo más las depreciaciones y amortizaciones (EBITDA por sus siglas en inglés) experimentó un incremento interanual del 1.4%, el cual totalizó en B/. 2 millones. Por su parte, la razón EBITDA/ deuda largo plazo se mantuvo constante respecto el periodo del año anterior (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 vez (2017: 0.99 veces), cubriendo exactamente los gastos por intereses.



Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR



Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR



PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN

<b>Características</b>	<b>Primer Programa</b>
<b>Emisor</b>	Albrook Leasing Company, Inc.
<b>Instrumento</b>	Bonos Corporativos
<b>Nombre de la Emisión</b>	Emisión de Oferta Pública de Bonos Corporativos
<b>Monto de la Oferta</b>	Monto autorizado: US\$ 100,000,000 Serie A: US\$ 70,000,000 Series Adicionales: US\$ 30,000,000.
<b>Moneda</b>	Dólares de Estados Unidos de América
<b>Tasa de Interés</b>	5.75% La misma puede ser fija o variable dependiendo de la compañía. En caso de ser fija se determinará según la demanda del mercado. Por su parte al ser esta variable, devengará una tasa de interés anual equivalente a LIBOR a un mes, tres o seis meses, más un diferencial que será determinado por la demanda de mercado.
<b>Fecha de Emisión</b>	Septiembre de 2015
<b>Forma y denominación de los bonos</b>	Los bonos serán emitidos de forma nominativa, registrados y sin cupones en denominaciones en denominaciones de mil dólares (US\$1,000) y múltiplos de dicha denominación.
<b>Plazo de Emisión</b>	5 años
<b>Pago de intereses</b>	Pagos trimestrales, hasta su fecha de vencimiento o hasta la fecha en la cual el saldo insoluto del bono fuese pagado en su totalidad.
<b>Pago de capital</b>	Al vencimiento o al momento de su redención anticipada.
<b>Agente Estructurador y agente de pago registro y transferencia</b>	Prival Bank, S.A.
<b>Custodio</b>	Central Latinoamericana de Valores, S.A.
<b>Fiduciario</b>	Prival Trust S.A.
<b>Garantías</b>	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 representa 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 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. 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)
<b>Uso de los fondos</b>	a) Financiar la redención anticipada de los Bonos Corporativos hasta por un monto US\$ 53,500,000 autorizados para su oferta pública mediante resolución N° 84-2012 del 15 de marzo de 2012, por la Superintendencia del mercado de valores. b) Otorgar facilidades de crédito a empresas relacionadas por US\$45,857.092.50.
<b>Redención Anticipada de la Emisión:</b>	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).

El 28 de junio de 2018, se realizó un avalúo sobre los Bienes Inmuebles presentados como garantía al Fideicomiso compuestos por 196 locales comerciales 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 período de vigencia de tres años (hasta junio de 2021). Dichos inmuebles tienen un valor estimado de mercado de B/. 91.4 millones, cumpliendo con la cobertura mínima del 130% establecido.

## Proyecciones Financieras

Albrook Leasing Company realizó sus proyecciones financieras de forma anual hasta septiembre de 2020<sup>2</sup>. De acuerdo con 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. Para septiembre 2018, la ocupación de los locales comerciales se situó en 66% del total del centro comercial, en donde la renta se ha mantenido estable en los últimos dos años con un índice de morosidad del 2%, asimismo todos los contratos con los arrendadores se encuentran al día, los cuales cuentan con un plazo de 1 año. Por su parte al cierre de 2017 se registró la venta de un local (PA-M6) con un precio de \$552 miles, el cual fue reemplazado por otro local (No. PA-M18. Con un valor de mercado por B/. 416.6 miles) dentro del mismo centro comercial.

En cuanto a los egresos de efectivo, estos se componen de los gastos operativos de la institución y la 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.

Albrook Leasing Company podrá redimir voluntariamente los bonos de acuerdo con lo establecido en la sección III. A-13 del prospecto de emisión; no obstante, se destaca que habrá una penalización del 2% sobre el saldo de la emisión en el caso que las fuentes de pago provengan de una refinanciación durante los primeros dos años.

FLUJO DE CAJA PROYECTADO (en miles de B/.)			
	2018	2019	2020
Saldo de Caja Inicial	1,285	1,268	-5,280
<b>INGRESOS</b>			
Locales Alquilados (Emisión de Bonos)	5,354	5,354	4,016
<b>Total Ingresos</b>	<b>5,354</b>	<b>5,354</b>	<b>4,016</b>
<b>Otros Gastos</b>			
Luz- Servicio Eléctrico	4	4	3
Agua	1	1	-
Servicios Administrativos	257	257	193
Servicios Administrar locales alquilados	268	268	201
Impuesto de municipio	10	10	7
Seguridad	18	18	14
Impuesto de inmueble	99	99	66
Impuesto Ganancia de Capital	315	315	-
Seguros	131	131	98
<b>Total Otros Gastos</b>	<b>1,101</b>	<b>1,101</b>	<b>582</b>
<b>Total Costo Mantenimiento</b>	<b>245</b>	<b>245</b>	<b>184</b>
<b>EBITDA</b>	<b>4,008</b>	<b>4,008</b>	<b>3,250</b>
Gastos Financieros (Emisión de Bonos)	4,025	3,825	2,626
Amortización Capital (Emisión de Bonos)	-	6,731	62,303
<b>Saldo de Caja Final</b>	<b>1,268</b>	<b>-5,280</b>	<b>-66,958</b>

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 en el 2018. No obstante, se proyecta un saldo final de efectivo negativo de B/. 5.3 millones para el 2019 y B/. 66 millones para el 2020, debido 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 pendiente.

Por su parte, la empresa refleja un EBITDA positivo proyectado a lo largo de la emisión (2018 - 2020), totalizando en B/. 11.3 millones, alcanzando los B/. 3.3 millones en el 2020; reflejando flujos positivos que cubren adecuadamente sus necesidades de efectivo y el gasto operacional. El EBITDA promedio refleja el 77% de los ingresos operacionales a lo largo de las proyecciones.

Albrook Leasing en sus proyecciones estimó gastos financieros por B/. 4 millones para el 2018, los cuales contemplan los intereses sobre la emisión de Bonos. Con estos pronósticos, se estima una cobertura de EBITDA sobre gastos financieros de una vez para el año 2018. Cabe mencionar que, para diciembre de 2017, la cobertura de EBITDA fue equivalente a una vez sobre gastos financieros.

<sup>2</sup> En Septiembre 2020 vencería el plazo de vigencia para la emisión de bonos.

### EBITDA -- Deuda Proyectada



Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

**Anexos**

Balance General Albrook Leasing Company Inc. (en miles de dólares)							
<b>ACTIVO</b>	<b>dic-14</b>	<b>dic-15</b>	<b>dic-16</b>	<b>dic-17</b>	<b>jun-16</b>	<b>jun-17</b>	<b>jun-18</b>
Efectivo	79	48	98	71	192	392	1,076
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	187	533	233	139	188	227	129
Intereses por cobrar - Partes Relacionadas	518	448	1,942	0	836	0	0
Otros Activos	43	43	37	37	43	37	37
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>827</b>	<b>1,072</b>	<b>2,310</b>	<b>247</b>	<b>1,259</b>	<b>656</b>	<b>1,242</b>
Prestamos por cobrar - Partes relacionadas	52,930	61,620	65,005	68,922	63,165	68,513	68,922
Mobiliario y equipo - neto	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Activo No Corriente</b>	<b>52,931</b>	<b>61,620</b>	<b>65,005</b>	<b>68,922</b>	<b>63,165</b>	<b>68,513</b>	<b>68,922</b>
<b>Total Activo</b>	<b>53,758</b>	<b>62,693</b>	<b>67,315</b>	<b>69,169</b>	<b>64,424</b>	<b>69,169</b>	<b>70,164</b>
<b>PASIVO</b>							
Cuentas por pagar y otros pasivos	59	72	71	71	67	71	1,075
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>59</b>	<b>72</b>	<b>71</b>	<b>71</b>	<b>67</b>	<b>71</b>	<b>1,075</b>
Bonos por pagar	53,625	62,578	67,174	69,034	64,282	69,044	69,034
<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<b>53,625</b>	<b>62,578</b>	<b>67,174</b>	<b>69,034</b>	<b>64,282</b>	<b>69,044</b>	<b>69,034</b>
<b>Total Pasivo</b>	<b>53,684</b>	<b>62,650</b>	<b>67,245</b>	<b>69,105</b>	<b>64,348</b>	<b>69,115</b>	<b>70,109</b>
<b>PATRIMONIO</b>							
Acciones Comunes	10	10	10	10	10	10	10
Utilidades retenidas	69	38	65	60	71	51	51
Impuesto complementario	-5	-5	-5	-6	-5	-6	-6
<b>Total Patrimonio</b>	<b>74</b>	<b>43</b>	<b>70</b>	<b>64</b>	<b>76</b>	<b>55</b>	<b>55</b>
<b>Pasivo + Patrimonio</b>	<b>53,758</b>	<b>62,693</b>	<b>67,315</b>	<b>69,169</b>	<b>64,424</b>	<b>69,169</b>	<b>70,164</b>

Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

CUADRO: ESTADO DE RESULTADOS (en miles de balboas)							
	dic-14	dic-15	dic-16	dic-17	jun-16	jun-17	jun-18
<b>INGRESOS</b>							
Comisiones	0	0	0	0	0	0	0
Intereses	3,348	3,371	3,859	4,003	1,909	1,974	1,996
Servicios Administrativos	0	509	59	36	17	7	24
<b>Total Ingresos</b>	<b>3,348</b>	<b>3,881</b>	<b>3,918</b>	<b>4,039</b>	<b>1,926</b>	<b>1,982</b>	<b>2,020</b>
<b>COSTOS</b>							
Comisiones	0	0	0	0	0	0	0
Intereses	3,348	3,417	3,818	4,003	1,868	1,974	1,996
<b>Total Costos</b>	<b>3,348</b>	<b>3,417</b>	<b>3,818</b>	<b>4,003</b>	<b>1,868</b>	<b>1,974</b>	<b>1,996</b>
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>0</b>	<b>464</b>	<b>100</b>	<b>36</b>	<b>58</b>	<b>7</b>	<b>24</b>
<b>GASTOS</b>							
Impuestos	0	0	0	2	0	2	10
Honorarios	24	471	46	49	3	20	23
Gastos Legales	0	0	0	0	13	0	0
Varios	2	24	21	0	8	0	0
<b>Total Gastos</b>	<b>26</b>	<b>495</b>	<b>67</b>	<b>51</b>	<b>25</b>	<b>22</b>	<b>33</b>
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>-26</b>	<b>-31</b>	<b>33</b>	<b>-15</b>	<b>33</b>	<b>-14</b>	<b>-9</b>
Otros Ingresos	0	0	1	10	1	0	0
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>-26</b>	<b>-31</b>	<b>33</b>	<b>-5</b>	<b>34</b>	<b>-14</b>	<b>-9</b>
Impuesto sobre la renta	0	0	6	0	0	0	0
<b>Utilidad (Pérdida) neta</b>	<b>-26</b>	<b>-31</b>	<b>27</b>	<b>-5</b>	<b>34</b>	<b>-14</b>	<b>-8,777</b>

Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

Indicadores Emisión Albrook Leasing Company Inc. (Proyectado)			
	2018	2019	2020
Total Ingresos (en miles de B/.)	5,354	5,354	4,016
Total Gastos Operativos (en miles de B/.)	1,346	1,346	765
Pago de Intereses (en miles de B/.)	4,025	3,825	2,626
Pago del Capital (en miles de B/.)	0	6,731	62,303
<b>EBITDA (en miles de B/.)</b>	<b>4,008</b>	<b>4,008</b>	<b>3,250</b>
Ingresos/ Servicio de Deuda	1.33	0.51	0.06
EBITDA/ Servicio de Deuda	1.00	0.38	0.05
EBITDA/ Gastos Financieros (Intereses Emisión)	1.00	1.05	1.24
EBITDA/ Ingresos Totales	74.9%	74.9%	80.9%
Saldo deuda	67,174	60,443	(1,860)

Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

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

En la ciudad de Panamá, República de Panamá y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre a los catorce (14) días del mes de marzo de dos mil diecinueve (2019), ante mí, **GILBERTO ENRIQUE CRUZ RODRIGUEZ**, Notario Público Octavo del Circuito de Panamá, portador de la cédula de identidad personal número ocho-doscientos ochenta y siete - ochenta y nueve (8-287-89), 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 **MIRIAM MORENO ROJAS**, mujer, panameña, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad personal número 8-252-969, 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 dieciocho (2018).-----
- 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 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. -----

c. Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan 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 (1°) de enero de dos mil dieciocho (2018) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil dieciocho (2018).-----

d. Que los firmantes: -----

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

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. -----

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. -----

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. -----

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

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 **ALBROOK LEASING COMPANY INC.**-----

e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

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 consecuencia 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 CARLOS CORDOBA, con cédula de identidad personal número ocho-novecientos dieciséis-mil doscientos uno (8-916-1201), que suscriben el presente documento. -----

  
ALEJANDRO ALFREDO ALEMAN MIRANDA

  
JOSE RAUL ARIAS

  
MIRIAM MORENO ROJAS

  
ANA BALLESTEROS

  
CARLOS CORDOBA

  
GILBERTO ENRIQUE CRUZ RODRIGUEZ

Notario Público Octavo





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:  
EXPIRADA: 22-JUN-2011 EXPIRA: 22-JUN-2021



8-744-1177

*Aleman*

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
TRIBUNAL ELECTORAL

**Miriam Esther  
Moreno Rojas**



NOMBRE USUAL:  
FECHA DE NACIMIENTO: 25-JUL-1966  
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ  
SEXO: F TIPO DE SANGRE:  
EXPEDIDA: 24-ENE-2013 EXPIRA: 24-ENE-2023

**8-252-969**



*Miriam Moreno R.*

*J. Paredes*


 REPÚBLICA DE PANAMÁ  
 AUTORIDAD DEL TRÁFICO  
 Y TRANSPORTES TERRESTRES  
 LICENCIAS DE CONDUCIR

TIPO **C**  
 B-190-497

JOSE RAUL  
 ARIAS GARCIA DE PAREDES

AUTORIZACION  
 PANAMENO  
 FECHA DE EMISION  
 15/07/1953  
 FECHA DE VENCIMIENTO  
 31/07/2010  
 TIPO DE LICENCIA  
 A

FECHA DE EMISION  
 01/07/2006  
 FECHA DE VENCIMIENTO  
 31/07/2010

000150494

DIRECCION  
 LALOMA CLFCO. ARIAS CS72  
 ALIENIG A

*J. Paredes*

TIPO DE  
 ABP RH  
 MANSIVO  
 CATEGORIA  
 PARTICULAR  
 TIPO DE TITULO











1001-0001-13