

ALBROOK LEASING COMPANY INC  
INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL (Formulario IN-A)  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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 modificada por Resolucion SMV-145-20 del 8 de abril 2020 y Resolucion SMV-335-20 de 22 de julio 2020

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

NOMBRE PERSONAL DE CONTACTO; Miriam Moreno; Alexander Suira

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.

*X*

*R*

## 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.

## II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

### A. Liquidez

<u>(en balboas)</u>	<u>31-dic-20</u>	<u>31-dic-19</u>
	<u>Auditados</u>	<u>Auditados</u>
<b><u>Activos Corrientes</u></b>		
Efectivo Disponible	2,064	3,592
Intereses y Cuentas por Cobrar	89,508	87,722
Otros activos	35,017	35,017
	<u>126,589</u>	<u>126,331</u>
<b><u>Pasivos corrientes</u></b>		
Gastos acumulados por pagar	61,536	64,485
Cuentas Relacionadas	64,425	-
	<u>125,961</u>	<u>64,485</u>
<b>Índice de liquidez ( activo corriente/ pasivo corriente)</b>	<b>1.00</b>	<b>1.96</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 2020. La compañía muestra un índice de liquidez razonable, la razón corriente refleja un decremento de 0.96 % al pasar de 1.96 % en diciembre 2019 a 1.00 % en diciembre 2020. El índice que se muestra es razonable ya que cubre su pasivo corriente 1 a 1

al 31 de diciembre 2020, el 0.02 % de los activos corrientes, se encuentra disponible de forma líquida, para hacerle frente a sus compromisos Prival Bank

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

(en balboas)	31-dic-20	31-dic-19
	Auditados	Auditados
<b>Pasivos</b>	<b>62,428,695</b>	<b>62,367,219</b>
<b>Capital</b>	10,000	10,000
<b>Utilidades Retenidas</b>	(3,061)	58,045
<b>Impuesto Complementario</b>	(6,311)	(6,199)
<b>Total del Recurso de Capital</b>	<b>628</b>	<b>61,846</b>

El patrimonio de la Compañía al 31 de diciembre 2020 reflejaba un valor de B/. 628 conformado por acciones por un valor nominal de B/. 10,000 y utilidades acumuladas por un valor de (3,061), e Impuesto complementario por un valor de (6,311). Los pasivos totalizan B/. 62,428,695 conformados por bonos emitidos por pagar por un valor de B/. 62,302,734. Gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre 2020 por un valor de B/. 61,536 y B/. 64,425 en cuentas por pagar a relacionadas.

Al 31 de diciembre 2020, la razón de endeudamiento se mantiene en 1.0 %, el mismo valor que termino en diciembre 2019, El principal pasivo que mantiene la compañía es B/. 62,302,734 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 6.00 por ciento anual.

#### **C. Resultados de las Operaciones**

(en balboas)	31-dic-20	31-dic-19
	Auditados	Auditados
<b>Ingresos</b>		
Servicios Administrativos	12,728	50,636
Intereses	905,552	3,824,763
Otros Ingresos		
	<b>918,280</b>	<b>3,875,399</b>
<b>Gastos</b>		
Intereses	905,553	3,824,763
Impuestos	300	1,980
Honorarios	71,930	40,749
Varios	1,603	7,911
	<b>979,386</b>	<b>3,875,403</b>
<b>Utilidad neta antes de impuestos</b>	<b>(61,106)</b>	<b>(4)</b>
<b>Impuesto Sobre la Renta</b>		<b>(936)</b>
<b>Utilidad (Pérdida) Neta</b>	<b>(61,106)</b>	<b>(940)</b>

Al 31 de diciembre 2020 los ingresos hacen un total de B/. 918,280. producto de servicios administrativos e intereses ganados por préstamos otorgados. Los gastos asociados para el mismo período suman un total de B/. 979,386. estos se componen de gastos financieros por un valor de B/. 905,553 Honorarios Profesionales por B/. 71,930. gasto de impuesto B/. 300 y gastos varios por 1,603. Generando como resultado una Pérdida por los doce meses transcurridos en el 2020 por un valor de B/. 61,106

Se observo que los Ingresos disminuyen en relación al año anterior, esto obedece al cierre por Pandemia decretado por Estado de Emergencia del obierno Nacional por Covid 19., el principal ítems es Ingresos por intereses, los mismos ascienden a un valor de B/. 905,553 en el periodo 2020 y en el año anterior por B/. 3,824,763 por intereses de bonos emitidos para el periodo 2019. Los gastos por los meses transcurridos en el periodo 2020. estos se componen de gastos financieros por un valor de B/. 905,553 Honorarios Profesionales por B/. 71,930. gasto de impuesto B/. 300 y gastos varios por 1,603. Generando como resultado una Perdida por los doce meses transcurridos en el 2019 por un valor de B/ . 61,106

#### **D. Análisis de Perspectivas**

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

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

#### **A. Identidad, funciones y otra información relacionada**

##### **1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores**

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

##### **ALEJANDRO ALFREDO ALEMAN MIRANDA**

Cargo: Presidente

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 11 de marzo de 1981

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

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

Es actualmente Socio del Club Unión.

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

##### **JOSE RAUL ARIAS**

Cargo: Secretario

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 15 de Julio de 1953

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

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

Es miembro activo de Club 20-30 de Panamá.

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

Un Director podrá tener cualquier cargo remunerado con la sociedad además del cargo de Director. Los Directores no estarán inhabilitados para celebrar a 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 Republica de Panamá. La propiedad accionaria de cada uno de sus accionistas se detalla a continuación:

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

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

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

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

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

#### V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

##### Sociedades que tienen Directores o Dignatarios comunes con la Solicitante

##### ALEJANDRO ALFREDO ALEMAN MIRANDA

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

<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 pérdidas, provenientes de la enajenación de los Bonos para los efectos del Impuesto Sobre la Renta, del Impuesto de Dividendos, ni del Impuesto Complementario, siempre y cuando los bonos estén registrados en la Comisión Nacional de Valores de Panamá y dicha enajenación se de a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.



Si los Bonos no son enajenados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, de conformidad con la Ley No. 18 del 19 de junio 2006, (i) el vendedor estará sujeto al Impuesto Sobre la Renta en Panamá sobre las ganancias de capital realizadas en efectivo sobre la venta de las acciones, calculado a una tasa fija del 10%, (ii) el 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 el 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 verá 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 causarían 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 República de Panamá y a los reglamentos y resoluciones de la Comisión Nacional de Valores sobre la materia. Los Bonos han sido autorizados para su venta en oferta pública por la Comisión Nacional de Valores según Resolución SMV No. 585-15 del 28 de septiembre del 2015.

## **VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACION**

No Aplica

**II PARTE**  
**RESUMEN FINANCIERO**

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	AÑO TERMINADO AL 31 DE DIC. 2020	AÑO TERMINADO AL 31 DE DIC. 2019	AÑO TERMINADO AL 31 DE DIC. 2018	AÑO TERMINADO AL 31 DE DIC. 2017	AÑO TERMINADO AL 31 DE DIC. 2016
Ventas o Ingresos Totales	918,280	3,875,399	4,084,934	4,049,352	3,919,125
Margen Operativo	-6.65%	0.00%	0.00%	-0.12%	0.85%
Gastos Generales y Administrativos	979,386	3,875,403	4,084,934	4,054,328	3,885,639
Utilidad o Pérdida Neta	(61,106)	(4)	0	(4,976)	33,486
Acciones Emitidas y en Circulación	100	100	100	100	100
Utilidad o Pérdida por Acción	(611)	(0)	0	(50)	335
Depreciación y Amortización					200
Utilidades o Pérdidas no Recurrentes	-	-	-	-	-

BALANCE GENERAL	AÑO TERMINADO AL 31 DE DIC. 2020	AÑO TERMINADO AL 31 DE DIC. 2019	AÑO TERMINADO AL 31 DE DIC. 2018	AÑO TERMINADO AL 31 DE DIC. 2017	AÑO TERMINADO AL 31 DE DIC. 2016
Activo Circulante	126,589	126,331	136,665	246,978	2,309,704
Activos Totales	62,429,323	62,429,065	69,170,165	69,168,571	67,314,845
Pasivo Circulante	125,961	64,485	73,762	71,210	71,398
Deuda a Largo Plazo	62,302,734	62,302,734	69,033,500	69,033,500	67,173,842
Acciones Preferidas	-	-	-	-	-
Capital Pagado	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades Retenidas	(3,061)	58,045	58,987	59,945	64,921
Impuesto Complementario	(6,311)	(6,199)	(6,084)	(6,084)	(5,316)
Total Patrimonio	628	61,846	62,903	63,861	69,605
<b>Razones Financieras:</b>					
Dividendo / Acción	-	-	-	-	-
Deuda Total / Patrimonio	99,409	1,008	1,099	1,082	966
Capital de Trabajo	628	61,846	62,903	175,768	2,238,306
Razón Corriente	1.00	1.96	1.85	3.47	32.35
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	- 0.07	- 0.00	-	- 0.00	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 envío, 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 2021

**Alejandro Alfredo Alemán Miranda**  
Representante Legal

# **Albrook Leasing Company, Inc.**

**Estados Financieros**  
Al 31 de diciembre de 2020

*de*

# Albrook Leasing Company, Inc.

## Estados Financieros 2020

	<b>Páginas</b>
<b>Contenido</b>	
Informe de los auditores independientes	1 - 3
Estado de situación financiera	4
Estado de ganancias o pérdidas	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8 - 16

X  
e

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva y Accionistas de  
**Albrook Leasing Company, Inc.**  
Panamá, República de Panamá

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de Albrook Leasing Company, Inc. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y los estados de ganancias o pérdidas, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Albrook Leasing Company, Inc. al 31 de diciembre de 2020, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### **Bases de la opinión**

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con éstos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

### **Énfasis de Asunto**

Llamamos la atención a la Nota 11 a los estados financieros en la cual se comenta sobre la pandemia COVID-19 y sus efectos. Nuestra opinión no está modificada como resultado de este asunto.

## **Responsabilidades de la Administración y de los Encargados de la Junta Directiva de la Compañía sobre los Estados Financieros**

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y por el control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, en su caso, los asuntos relativos a su continuidad como un negocio en marcha y utilizando las bases contables de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o no tiene otra alternativa más realista de hacerlo.

Los encargados del Gobierno Corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

## **Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, y emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error de importancia relativa, cuando éste exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados de importancia relativa si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es mayor que uno resultante de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la evasión del control interno.





- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros o; si dicha información a revelar no es adecuada o insuficiente, que modifique nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados de la Junta Directiva de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

*Mann, Lee & Asociados*

23 de marzo de 2021

Panamá, República de Panamá

*[Handwritten signature]*

Albrook Leasing Company, Inc.

**Estado de situación financiera**  
**31 de diciembre de 2020**  
**En balboas**

	Notas	2020	2019
<b>Activos</b>			
<i>Activos corrientes</i>			
Efectivo	3	2,064	3,592
Cuentas por cobrar – partes relacionadas	4	89,508	87,722
Otros activos		35,017	35,017
Total de activos corrientes		<u>126,589</u>	<u>126,331</u>
<i>Activo no corriente</i>			
Préstamos por cobrar – partes relacionadas	4	<u>62,302,734</u>	<u>62,302,734</u>
Total de activos no corrientes		<u>62,302,734</u>	<u>62,302,734</u>
Total de activos		<u>62,429,323</u>	<u>62,429,065</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos</b>			
<i>Pasivos corrientes</i>			
Cuentas por pagar y otros pasivos	5	61,536	64,131
Cuentas por pagar – partes relacionadas	4	64,425	354
Total de pasivos corrientes		<u>125,961</u>	<u>64,485</u>
<i>Pasivo no corriente</i>			
Bonos por pagar	6	<u>62,302,734</u>	<u>62,302,734</u>
Total de pasivo no corriente		<u>62,302,734</u>	<u>62,302,734</u>
Total de pasivos		<u>62,428,695</u>	<u>62,367,219</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
(Déficit) ganancia acumulada		(3,061)	58,045
Impuesto complementario		<u>(6,311)</u>	<u>(6,199)</u>
Total de patrimonio		<u>628</u>	<u>61,846</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>62,429,323</u>	<u>62,429,065</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 2020  
En balboas**

	Nota	2020	2019
<b>Ingresos:</b>			
Intereses		905,552	3,824,763
Otros ingresos		12,728	
Servicios administrativos	4	<u>-</u>	<u>50,636</u>
		<u>918,280</u>	<u>3,875,399</u>
<b>Gastos generales y administrativos</b>			
Intereses	4	905,553	3,824,763
Impuestos		300	1,980
Honorarios		71,930	40,749
Varios		<u>1,603</u>	<u>7,911</u>
		<u>979,386</u>	<u>3,875,403</u>
Pérdida antes de impuesto sobre la renta		(61,106)	(6)
Impuesto sobre la renta	7	<u>-</u>	<u>936</u>
Pérdida neta		<u>(61,106)</u>	<u>(942)</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 2020  
En balboas

	<u>Cantidad de Acciones Autorizadas</u>	<u>Cantidad de acciones en circulación</u>	<u>2020</u>	<u>2019</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>(Déficit) ganancia acumulada</b>				
Saldo al inicio del año	-	-	58,045	58,987
Pérdida neta	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(61,106)</u>	<u>(942)</u>
Saldo al final del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,061)</u>	<u>58,045</u>
<b>Impuesto complementario</b>				
Saldo al inicio del año	-	-	(6,199)	(6,084)
Adiciones del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(112)</u>	<u>(115)</u>
Saldo al final del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(6,311)</u>	<u>(6,199)</u>
Total patrimonio	<u>1,000</u>	<u>10</u>	<u>628</u>	<u>61,846</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 2020  
En balboas**

	Nota	2020	2019
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Pérdida neta		(61,106)	(942)
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar partes relacionadas		(1,786)	8,633
Otros activos		-	1,894
Cuentas por pagar – partes relacionadas		64,071	152
Cuentas por pagar y otros pasivos		<u>(2,595)</u>	<u>(9,429)</u>
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de operación		<u>(1,416)</u>	<u>308</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Impuesto complementario		<u>(112)</u>	<u>(115)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(112)</u>	<u>(115)</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo		(1,528)	193
Efectivo al inicio del año		<u>3,592</u>	<u>3,399</u>
Efectivo al final del año	3	<u>2,064</u>	<u>3,592</u>

Las notas son parte de estos estados financieros.

**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 2020, fueron autorizados para su emisión por la Administración.

**2. Políticas de contabilidad significativas**

**2.1 Declaración de cumplimiento**

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

**2.2 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 periodo anterior.

**2.3 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 estimada de los activos fijos y propiedades de inversión.

**2.4 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.

**2.5 Activos financieros**

2.5.1 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.

2.5.2 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.

**2.6 Pasivos financieros**

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

**2.6 Pasivos financieros (continuación)**

2.6.1 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.

2.6.2 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.

2.6.3 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.

2.6.4 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.

**2.7 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.



### ***2.8 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.

### ***2.9 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.

#### ***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.

### ***2.10 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.

**Albrook Leasing Company, Inc.**

**Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2020**

**En balboas**

---

**3. Efectivo**

Un detalle del efectivo se presenta a continuación:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Prival Bank, S. A.	<u>2,064</u>	<u>3,592</u>

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

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>En el estado de situación financiera</b>		
Intereses por cobrar	<u>89,508</u>	<u>87,722</u>
Préstamos por cobrar relacionadas	<u>62,302,734</u>	<u>62,302,734</u>
Cuentas por pagar relacionadas	<u>64,425</u>	<u>354</u>
<b>En el estado de ganancias o pérdidas</b>		
Ingresos:		
Intereses	905,552	3,824,763
Servicios administrativos	<u>-</u>	<u>50,636</u>
	<u>905,552</u>	<u>3,875,399</u>

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

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
I.T.B.M.S.	<u>61,536</u>	<u>64,131</u>
	<u>61,536</u>	<u>64,131</u>

## Albrook Leasing Company, Inc.

### Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2020

En balboas

---

#### 6. Bonos por pagar

Los bonos corporativos por pagar se resumen a continuación:

<b>Serie</b>	<b>Emisión</b>	<b>Interés</b>	<b>Vencimiento</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<i>Serie A</i>	Septiembre 2015	6.00%	Diciembre 2023	<u>62,302,734</u>	<u>62,302,734</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 (2) 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 fueron 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 son 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 2020**

**En balboas**

---

**6. Bonos por pagar (continuación)**

Los Bonos Corporativos están respaldados con crédito general de la Compañía. Adicionalmente, las Series Garantizadas son 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.

**7. Impuesto sobre la renta**

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Pérdida antes de impuesto sobre la renta	(61,106)	(6)
Gastos no deducibles	-	7,495
Arrastre de pérdidas	<u>-</u>	<u>(3,745)</u>
Utilidad fiscal (Pérdida)	<u>(61,106)</u>	<u>3,744</u>
Impuesto causado 25%	<u>-</u>	<u>936</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 2020

En balboas

---

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

Tomando como base los ingresos gravables para el período fiscal 2020, la Compañía reflejaría un impuesto sobre la renta alternativo, tal como se observa a continuación:

	2020	2019
Total de ingresos gravables (100%)	-	3,875,399
Menos 95.33%	<u>-</u>	<u>3,694,418</u>
Renta neta gravable	<u>-</u>	<u>180,981</u>
Impuesto Causado Alternativo – CAIR 25%	<u>-</u>	<u>45,245</u>

La compañía tiene autorización de la Dirección General de Ingresos, mediante resolución No.201-5842 del 14 de septiembre 2020 para la no aplicación al cálculo alterno de impuesto sobre la renta hasta el 31 de diciembre de 2021.

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.

#### 8. Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

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

**9. Valor razonable de los instrumentos financieros (continuación)**

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

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

**10. Administración del riesgo de instrumentos financieros**

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

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

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

**11. Efectos del coronavirus (COVID-19) sobre la información financiera**

En fecha 11 de marzo del 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró el brote del coronavirus (COVID-19) durante el año 2020, como una pandemia mundial. Como respuesta a esta situación, los gobiernos tomaron medidas restrictivas especiales, tales como la cuarentena o aislamiento social de carácter obligatorio, suspendido en consecuencia todo tipo de actividades no prioritarias con la finalidad de atenuar la propagación del virus y proteger la salud de la población.

Con el objeto de hacer frente a esta situación y minimizar su impacto económico en la empresa, durante el año 2020 la gerencia de la compañía replanteó sus objetivos estratégicos, reestructurando el plan de negocios con sus principales proveedores y clientes. En este contexto, conforme a las estimaciones más actuales y a la posición de tesorería a la fecha de presentación de los estados financieros, la gerencia considera que la situación originada por el COVID-19 no compromete el principio de negocio en marcha."

\*\*\*\*\*

**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 2020

α

Ⓜ

**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 2020**

<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
Estado combinado de flujos de efectivo	4
Notas a los estados financieros	5 – 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 2020 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 2020, 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.



Milagros Guerrero  
C.P.A. No. 8743  
23 de marzo de 2021  
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 2020**  
(En balboas)

	<b>Notas</b>	<b>Diciembre 2020</b>	<b>Diciembre 2019</b>
<b>Activos</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo		400	-
Propiedades	5	<u>88,620,940</u>	<u>90,362,122</u>
<b>Activos netos atribuibles a los fideicomitentes</b>		<u>88,621,340</u>	<u>90,362,122</u>
<b>Fondos en fideicomiso</b>			
Aportes de los fideicomitentes	5	88,621,340	90,362,122
<b>Fondos netos en fideicomiso</b>		<u>88,621,340</u>	<u>90,362,122</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 2020**  
(En balboas)

	<u>Aportes de los fideicomitentes</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo al 30 de diciembre de 2018</b>	<u>83,406,611</u>	<u>83,406,611</u>
Aporte de fideicomitente	6,955,511	6,955,511
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<u>90,362,122</u>	<u>90,362,122</u>
Retiro de propiedades	<u>(1,740,782)</u>	<u>(1,740,782)</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<u>88,621,340</u>	<u>88,621,340</u>

Las notas son parte integral de estos estados financieros.

**Fideicomiso N° 13**

**Albrook Leasing Company, Inc.**

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

**Estado de flujos de efectivo**

**por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2020**

(En balboas)

	Notas	Diciembre 2020
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>		
Dismutación en propiedades		<u>1,741,182</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>1,741,182</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:</b>		
Aportes de fideicomitentes		<u>(1,740,782)</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		<u>(1,740,782)</u>
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		400
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		<u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		<u>400</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros combinados.

**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 2020**  
(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. Cesión incondicional e irrevocable a favor de Prival Turst, S.A. del 100% de los cánones de arrendamiento que se deriven de los contratos de arrendamiento que se encuentren vigentes sobre los Bienes Inmuebles otorgados en garantía, los cuales se depositarán en las Cuentas de Concentración del Fideicomiso o en cualquier otra cuenta fiduciaria que sea aperturada por Prival Trust, S.A., en su calidad de fiduciario, para la administración del Fideicomiso y serán utilizados para el pago total o parcial de los intereses de la Emisión. A la fecha de esta certificación el Fideicomiso tiene cedida la suma de US\$332,847 en arrendamientos mensuales
3. Cuentas Fiduciarias, las cuales a la fecha de cierre del presente informe mantenían depositada la suma total de US\$400.00.
4. 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.
5. 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.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020**  
(En balboas)

---

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.
- 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.

**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 2020**  
(En balboas)

---

**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.

**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.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020**  
(En balboas)

---

**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 Activos financieros**

Un instrumento de deuda es medido a VROUI si cumple ambas de las siguientes condiciones y no ha sido designado como VRCR:

- El Activo es mantenido dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y vender estos activos financieros y;
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de caja derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente.

La Empresa reclasificará todos sus activos financieros, cuando, y solo cuando, cambie modelo de negocios para la gestión de los activos financieros. No se reclasificará pasivo financiero alguno.

Las compras y ventas regulares de los activos financieros son reconocidas en la fecha de operación en la que la Empresa se compromete a comprar o vender el activo.

**2.6.1 Reconocimiento**

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.



**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 2020**  
(En balboas)

---

2.6.2 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.

2.6.3 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.

2.6.4 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.

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.

**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 2020**  
(En balboas)

---

**2.7 Efectivo y equivalentes de efectivo**

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, la Empresa administrada de los Fideicomisos considera como efectivo y equivalentes de efectivo, los depósitos a la vista y a plazo en bancos con vencimientos originales de 90 días menos

**2.8 Propiedades**

Los terrenos son presentados en el estado combinado de activos, pasivos 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.

Cualquier aumento originado en la revaluación de dichos terrenos se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en los fondos de los fideicomisos, excepto si reversa una disminución en la revaluación del mismo activo previamente reconocida en ganancia o pérdida, en cuyo caso el aumento se acredita a ganancia o pérdida en la medida de la disminución anteriormente registrada en gastos. Una disminución del valor en libros de la revaluación de dichos terrenos es registrada en ganancia o pérdida en la medida que excede el saldo, si lo hubiere, mantenido en la reserva de revaluación de propiedades relacionado con una revaluación anterior de dicho activo.

Los terrenos no son depreciados.

**2.9 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.

**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 2020**  
(En balboas)

---

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.

**2.10 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.

**2.11 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.

**2.12 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.

**2.13 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.

**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 2020**  
(En balboas)

**3. 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 alguna.

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 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.

Jerarquías del valor razonable

La NIIF 13 especifica la jerarquía de las técnicas de valuación basada en la transparencia de las variables utilizadas en la determinación del valor razonable. Todos los instrumentos financieros a valor razonable son categorizados en uno de los tres niveles de la jerarquía.

- Nivel 1 - 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 - Los datos de entrada son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para activos o pasivos directa o indirectamente idénticos o similares en mercados que no son activos.
- Nivel 3 - Los datos de entrada son datos no observables para el activo o pasivo.

Valor razonable de los activos y pasivos financiero del Fideicomiso que no se miden a valor razonable (pero se requieren revelaciones del valor razonable)

La Administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros combinados, se aproxima a su valor razonable.

<b>Diciembre 2020</b>	<u>Jerarquía del valor razonable</u>		
	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>	<u>Valor en libros</u>
Activos financieros:			
Depósitos en banco	<u>400</u>	<u>400</u>	<u>400</u>
Total de activos financieros	<u>400</u>	<u>400</u>	<u>400</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 2020**  
(En balboas)

---

**4. Efectivo y equivalentes de efectivo**

	<b>Diciembre 2020</b>
Depósitos a la vista	<u>400</u>
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>400</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 2020**  
 (En balboas)

**5. Propiedades**

Las propiedades se resumen como sigue:

	<u>Propiedades</u>	<u>Total</u>
<b>Diciembre 2020</b>		
Al inicio del período	90,362,122	90,362,122
Retiro de propiedades	<u>(1,741,182)</u>	<u>(1,741,182)</u>
Al final del período	<u>88,620,940</u>	<u>88,620,940</u>
<b>Diciembre 2019</b>		
Al inicio del período	<u>90,362,122</u>	<u>90,362,122</u>
Al final del período	<u>90,362,122</u>	<u>90,362,122</u>

El valor razonable de las propiedades del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2020 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 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\$88,620,940.

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 2020</u>	<u>Diciembre 2019</u>
Propiedades	<u>88,620,940</u>	<u>90,362,122</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.

**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 2020**  
(En balboas)

---

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 se hubieran medido sobre la base del costo histórico, su importe en libros sería como sigue:

	<b>Diciembre 2020</b>	<b>Diciembre 2019</b>
Propiedades	<u>88,620,940</u>	<u>90,362,122</u>

**6. Impuesto sobre la renta**

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

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

Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso no generó renta neta gravable, por lo que no incurrió en impuesto sobre la renta.

**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 2020**  
(En balboas)

---

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

La Fiduciaria ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2020, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 23 de marzo de 2021, 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 2020, fueron aprobados por la Administración de la Fiduciaria el 23 de marzo de 2021.

\*\*\*\*\*



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

Comité No 61/2021

Informe con EEFF no auditados al 31 de diciembre de 2020

Fecha de comité: 29 de junio de 2021

Periodicidad de actualización: Semestral

Sector Inmobiliario/Panamá

### Equipo de Análisis

Donato Rivas  
drivas@ratingspcr.com

Paul Caro  
pcaro@ratingspcr.com

(507) 203-1474

### HISTORIAL DE CALIFICACIONES

Fecha de Información	dic-16	jun-17	dic-17	jun-18	dic-18	dic-20
Fecha de comité	18/07/2017	19/10/2017	21/09/2018	21/01/2019	06/12/2019	29/06/2021
Emisión Pública de Bonos Corporativos	PA BBB	PA BBB	PA BBB	PA BBB	PA BBB	PA BBB
Perspectiva	Estable	Estable	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 de Albrook Leasing Company, Inc. se fundamenta en los ajustados niveles de liquidez y cobertura sobre la deuda, así como el impacto de la pandemia en las actividades del negocio, considerando las modificaciones en términos y condiciones de la emisión, las apropiadas garantías y el respaldo del Grupo Los Pueblos.

### Perspectiva

Estable

### Resumen Ejecutivo

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

- **Reducción de los ingresos del emisor.** Para Albrook Leasing Company Inc. la principal fuente de repago de la emisión proviene de los ingresos que recibe de los contratos realizados a empresas relacionadas propietarias de los locales comerciales y de los servicios administrativos que les presta a estas; cabe destacar que estos ingresos provienen de las rentas sobre los locales alquilados. A diciembre 2020, los ingresos consolidados totalizaron en B/. 918 milles, lo que presentó un decremento de B/. 2.9 millones (-76.3%) respecto el mismo período del año anterior, derivado del impacto reflejado por la pandemia afectando a las entidades relacionadas mayormente en Inmobiliaria Albrook. S.A.
- **Modificación en Términos y Condiciones de Emisión de Bonos.** Albrook Leasing Company, Inc. modificó los términos y condiciones correspondientes al programa de Bonos Corporativos por cien millones de dólares (US\$ 100,000,000), mediante Resolución SMV No.145-20 de 8 de abril de 2020 y SMV No. 335-20 de 22 de julio de 2020. Se ha extendido la fecha de vencimiento hasta diciembre 2023 y el pago de intereses del 2020 y 2021, lo cual ha reducido la presión sobre el flujo de caja para el pago del principal e intereses. Asimismo, el emisor ha cedido los flujos provenientes de cánones de arrendamiento derivado de contratos sobre bienes inmuebles otorgados en garantía, lo cual reduce la discrecionalidad para el pago de los compromisos por parte del emisor.

- **Ajustados niveles de liquidez.** A diciembre de 2020, los activos corrientes aumentaron interanualmente en B/. 24.6 miles (+1.4%), correspondido por el aumento en cuentas por cobrar a las partes relacionadas por B/. 47.1 miles (+53.8%). A su vez, los pasivos corrientes mostraron un aumento en B/. 106.8 miles (+3.4%), como resultado de incremento en intereses por pagar, reflejando un nivel de liquidez inmediata de 1 vez para cumplir con sus obligaciones inmediatas, permaneciendo constante respecto al periodo anterior.
- **Cobertura proyectada de gastos financieros.** Para la fecha de análisis, la razón EBITDA/deuda largo plazo se ubicó en 1.4% disminuyendo respecto el período del año anterior (diciembre 2019: 6.4%), 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 0.93 veces (diciembre 2019: 1 vez), cubriendo ajustadamente los gastos por intereses de la presente emisión, colocándose levemente por debajo de la cobertura proyectada.
- **Favorables garantías de la emisión.** 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 196 locales ubicados en el Centro Comercial Los Pueblos Albrook Mall. A la fecha de análisis, los valores de avalúos sumaron un total de B/. 91.4 millones, los cuales tienen un periodo de vigencia de junio de 2018 a junio de 2021, cumpliendo con la cobertura mínima del 130% sobre el saldo insoluto de la emisión de bonos corporativos, así como, la cesión de los cánones de arrendamiento que reducen el compromiso de pago por parte del emisor.
- **Sector Inmobiliario.** El sector de construcción presentó una reducción interanual de 51.9%, posicionándose en B/. 5.8 millones en comparación a lo registrado a 2019 (B/.11.9 millones), el comportamiento de este sector es el resultado de las medidas sanitarias establecidas desde el inicio de la pandemia, repercutiendo en el cierre de las obras de construcción a nivel nacional al decretarse cuarentena total. Sin embargo, en el mediano y largo plazo, se espera que el sector inmobiliario se convierta en una zona policéntrica con varios focos de desarrollo en obras de construcción también en zonas aledañas de la ciudad presentando al sector nuevas oportunidades de crecimiento. En conclusión, se prevé que el impacto que tuvo en el sector inmobiliario se vea recuperado con la reactivación de la economía por medio del proceso de vacunación.

#### **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 no auditados del 31 de diciembre de 2020.
- **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 2020 a 2024.

#### **Hechos de importancia**

- En junio 2020, Albrook Leasing informó el inicio de los trámites para modificar ciertos términos y condiciones de los bonos corporativos de la Serie A, que forman parte de la oferta pública de bonos corporativos hasta por la suma de CIEN MILLONES DE DÓLARES (US\$100,000,000.00), relativos a: (i) fecha de vencimiento; (ii) forma de redención anticipada de los valores; y; (iii) la extensión del plazo para la subsanación de hechos que pueden constituir causales de vencimiento anticipado de la referida emisión.
- En julio 2021, Albrook Leasing modificó las condiciones de la emisión, siendo estos cambios en la fecha de vencimiento, el pago de intereses a junio 2020, septiembre 2020 y diciembre 2020, y cedió el 100% de los cánones de arrendamiento al fideicomiso de garantía.
- En enero 2021, Albrook Leasing realizó nuevas modificaciones a las condiciones de la emisión, siendo estos: la fecha de vencimiento cambio del 31 de diciembre de 2021 al 31 de diciembre de 2023; el pago de los intereses correspondientes a junio 2020, septiembre 2020, diciembre 2020 y a enero 2021 serán efectuados en la fecha de vencimiento de la emisión; el pago de los intereses correspondientes a marzo 2021, junio 2021, septiembre 2021 y diciembre 2021 será efectuado con el flujo provenientes de los cánones de arrendamiento y en caso no sean suficientes será acumulado y pagado en la fecha de vencimiento; los Fideicomitentes Garantes deberán descontar de los flujos cedidos los costos de las pólizas de seguros de los Bienes Inmuebles, los impuestos sobre Bienes Inmuebles, el pago de la cuota de mantenimiento de los Bienes Inmuebles que no estén arrendados, el pago de los intereses trimestrales, hasta siete mil quinientos Dólares (US\$7,500.00) al mes, correspondientes a dos (2) salarios mensuales de un administrador, un contador así como los gastos de oficina, legal y papelería; Si los flujos de dinero procedentes de los cánones de arrendamiento que se deriven de los contratos de arrendamiento sobre los Bienes Inmuebles otorgados en garantía han sido suficientes para cancelar los correspondientes pagos de intereses trimestrales a los Tenedores Registrados de los Bonos, el Fideicomiso de Garantía devolverá a los Fideicomitentes

Garantes el monto de hasta 5% de los flujos correspondientes a 3 meses anteriores; el exceso del flujo de dinero procedente de los cánones de arrendamiento, después de los descuentos previamente mencionados, amortizará cualquier pago diferido en Fechas de Pagos anteriores, que no fueron cancelados previamente.

- En marzo 2021, se efectuó un canje de bonos corporativos por la serie B con fecha de emisión 15 de abril de 2021. Los Bonos de la Serie B son bonos "cupón cero" por lo tanto, no pagan intereses periódicamente. Todos los intereses son pagaderos al vencimiento. Los Bonos de la Serie B podrán ser redimidos por el Emisor, total o parcialmente, en cualquier momento y en cualquier Fecha Pago posterior a la Fecha de Emisión. Los tenedores registrados de los Bonos de la Serie A de la Emisión podrán obtener toda la información pertinente en relación con la oferta pública de intercambio de bonos corporativos, por parte de Prival Bank, S.A., entidad que actúa en su calidad de Agente de Pago, Registro y Transferencia, y en consecuencia dichos tenedores registrados notificarán su aceptación o no a dicha oferta pública de intercambio de bonos corporativos por escrito a las oficinas del banco. En relación con la emisión será de 1.23994, los cuales no se encuentran modificados a la fecha de análisis.

### **Contexto Económico**

Para el año 2021, se espera que la economía mundial se expanda en un 4%, con la expectativa que las vacunas contra el COVID-19 se amplíe a lo largo del año, facilitando la reactivación económica, con una recuperación de forma moderada. Aunque la economía mundial está creciendo de nuevo tras una contracción del 4.3% en 2020, como consecuencia de las medidas de cuarentena y cese de operaciones para frenar la propagación del virus, según el informe de perspectivas económicas mundiales que publica el Banco Mundial. En un escenario negativo, en el que los contagios sigan aumentando y se retrase la distribución de las vacunas, la expansión mundial podría limitarse al 1.6% en 2021. Por otra parte, en un escenario optimista, con un control exitoso de la pandemia y un proceso de vacunación más rápido, el crecimiento mundial podría acelerarse hasta casi el 5%.

Para la región de América Latina y el Caribe, según el FMI, se calcula que la economía se contrajo un 6.9% en el 2020 y se espera que en el 2021 crezca en un 3.7% a medida que se flexibilicen las iniciativas para mitigar la pandemia. Si llegara a perjudicar algún elemento de la pandemia, el efecto económico sería un crecimiento aún menor del 1.9% en la región. En América Central, se espera una recuperación del crecimiento, al 3.6 %, este año, con el respaldo de un mayor ingreso de remesas y una demanda de exportación más sólida, así como la reconstrucción después de dos huracanes. En el Caribe, se prevé un repunte del crecimiento, al 4.5 %, impulsado por una recuperación parcial del turismo.

El Índice mensual de actividad económica (IMAE) de Panamá registro una contracción interanual de 16.96% en octubre de 2020, Asimismo, el acumulado de enero a octubre de 2020 se ubicó en negativo 18.15% según datos del Consejo Monetario Centroamericano. Este índice se contrajo considerablemente, debido a los efectos de la emergencia sanitaria por la pandemia del COVID-19. Entre las categorías económicas que se vieron mayormente afectados fueron: hoteles y restaurantes, construcción, otras actividades comunitarias, sociales y personales de servicios, comercios, industrias manufactureras, entre otros. Y en menor incidencia se encuentran transporte, almacenamiento y comunicaciones, la intermediación financiera, las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler, la electricidad y agua.

La economía de Panamá acumuló una caída del 20.4 % entre enero y septiembre del año 2020, con relación al mismo lapso de 2019, por la parálisis de los principales sectores de empleo a causa de la pandemia, que también afectó la fundamental inversión extranjera directa. El Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC) difundió el resultado del tercer trimestre de 2020, cuando el PIB se contrajo un 23.6 %, lo que dejó en -20.4 % del Producto Interno Bruto (PIB) el resultado de los primeros nueve meses del año 2020. Uno de los sectores más importantes para el PIB en Panamá es el de la construcción, que en el tercer trimestre del 2020 descendió 70.5%, por la paralización de los proyectos privados, dada la continuidad de la cuarentena decretada por el Gobierno que obligó al cierre de las obras de construcción y no fue hasta septiembre que se dio el levantamiento de esta restricción, para este sector. La actividad en el período enero a septiembre mostró una caída de 52.9%. Según el Consejo Monetario Centroamericano, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) de Panamá registró una variación de negativo 2% en agosto de 2020 al compararlo con el mismo mes del año 2019 (inflación interanual). Los grupos que mostraron aumentos fueron: Transporte, Bebidas alcohólicas, tabaco, Salud, Alimentos, bebidas no alcohólicas, vivienda, agua, electricidad y gas. cabe mencionar que Panamá tuvo cuarentena total en el año 2020 alrededor de 6 meses, iniciando en marzo y finalizando en septiembre.

Una de las estrategias del gobierno de la República de Panamá, para atraer las inversiones económicas extranjeras, promulgo una ley con la cual establece el régimen especial para el establecimiento y operación de empresas multinacionales que prestan servicios de manufactura el régimen EMMA. Este régimen busca promover la inversión extranjera, crear nuevas oportunidades laborales tanto locales como para extranjeros y contribuir a la transferencia de conocimiento de Panamá. Según el Banco Mundial, Panamá se ubica como el país de Centroamérica con el mejor crecimiento para este año 2021. Se prevé que para el presente año alcance un producto interno bruto de 5.1%. y según el Fondo Monetario Internacional, se proyecta que la economía panameña va a recuperar la senda de crecimiento con una expansión del 4% para el presente año estableciendo que Panamá es uno de los países con la mejor percepción de riesgo en América Latina. Se prevé una leve recuperación para 2021 impulsada por una mejora de los flujos comerciales, la recuperación de los sectores del transporte, la logística y otros sectores asociados al canal, así como repuntes en los sectores de la minería y la construcción, junto a mejoras del consumo interno y las inversiones.

## Contexto del Sector

Al cuarto trimestre de 2020, según datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá (INEC), el sector de construcción presentó una reducción interanual de 51.9%, posicionándose en B/.5.8 millones en comparación a lo registrado a septiembre de 2019 (B/.11.9 millones), el comportamiento de este sector es el resultado de las medidas sanitarias establecidas desde el inicio de la pandemia, que estableció el cierre de las obras de construcción a nivel nacional al decretarse cuarentena total, medidas que para este sector se levantaron en el mes de septiembre. El desempeño de la actividad se vio fuertemente afectada tanto en obras públicas como privadas

Las actividades comerciales en el año registraron un comportamiento negativo de 19.4%, debido a la pandemia del coronavirus que impactó la economía nacional y a cada uno de los componentes de esta categoría. En el periodo las autoridades sanitarias establecieron medidas de cuarentena total y restricciones de movilidad, con el principal motivo de salvaguardar las vidas de los panameños; esto provocó el cierre de negocios mayoristas y minoristas por lo que sus volúmenes de ventas se vieron afectados. Este comportamiento fue frenado por el impacto positivo en los establecimientos dedicados a las ventas de productos alimenticios, farmacéuticos, limpieza y aseo dado el aporte y ayuda proporcionada a los hogares, a través del programa Panamá Solidario y a la compra de insumos por parte del Gobierno para hacer frente a la situación sanitaria.

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 galerías, entre otros.

El sector inmobiliario de Panamá se encuentra en crisis, como consecuencia de la pandemia del COVID-19 y según expertos del sector el mismo se recuperará en un periodo de 3 a 12 meses. Un punto que considerar es que mientras la emergencia sanitaria se va alargando, seguirá en aumento los costos en el desarrollo de las obras que tienen avances importantes. Es por ello por lo que la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de Panamá (CCIAP) ha propuesto que se permita que las obras privadas, cuyo avance sea del 80%, se reactiven, esto será un estímulo para el proceso de reapertura de actividades económicas.

## Análisis de la empresa

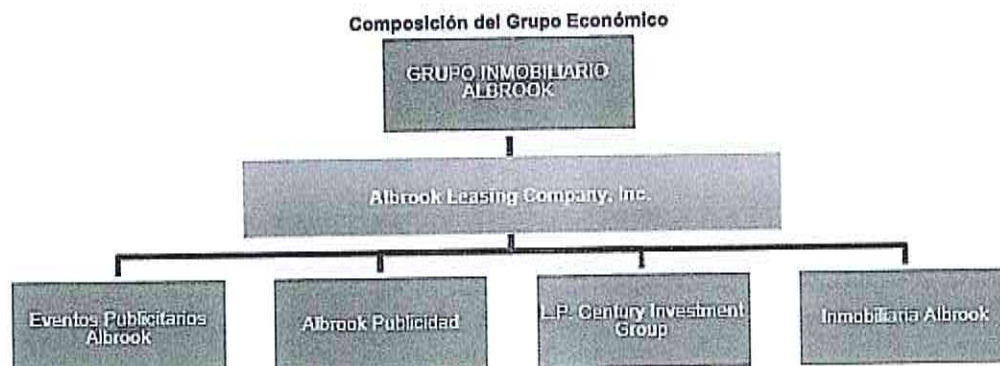
### Reseña

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 Notaría Quinta del Circuito Notarial de Panamá, República de Panamá, inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá Sistema Mercantil bajo el documento N° 2016781 y ficha N° 742699.

Albrook Leasing Company es una compañía cuya principal función es 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 Y JUNTA DIRECTIVA	
ACCIONISTAS	PARTICIPACIÓN
Grupo Istmo Assets	63%
Grupo Los Pueblos	37%
JUNTA DIRECTIVA	
Alejandro Alfredo Alemán Miranda	Presidente
Miriam Moreno Rojas	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.

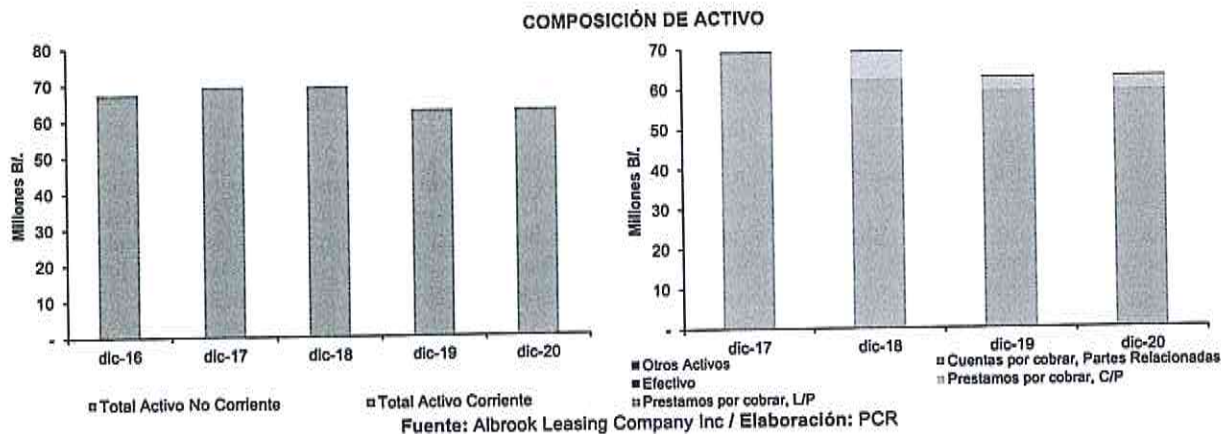
## Análisis Financiero

### Activos

A diciembre 2020, los activos totales de Albrook Leasing Company, Inc. ascendieron a B/. 62.4 millones, mostrando un incremento interanual de 0.1%. Esto último, como consecuencia, principalmente, del aumento por B/ 47 miles (53.8%) en los préstamos por cobrar a partes relacionadas específicamente con Albrook Publicidad y Eventos Publicitarios Albrook, S.A. por su parte, el efectivo mostró un decremento por B/. 1.5 miles, por el pago de intereses por pagar que mantenía la compañía y por amortización de deuda.

Cabe resaltar que los préstamos por cobrar ascienden a B/. 62.3 millones y que estos se concentran en un 72.1% (B/. 44.9 millones) en Inmobiliaria Albrook, S.A., en un 14.8% (B/. 9.2 millones) en L.P. Century Investment Group, Inc., en un 7.3% (B/. 4.5 millones) en Albrook Publicidad, Inc. y en un 5.8% (B/. 4.5 millones) en Eventos Publicitarios Albrook, S.A., asimismo, la parte corriente de estos préstamos por cobrar es un 5% (B/. 3.1 millones) y la parte no corriente es el restante 95% (B/. 59.2 millones).

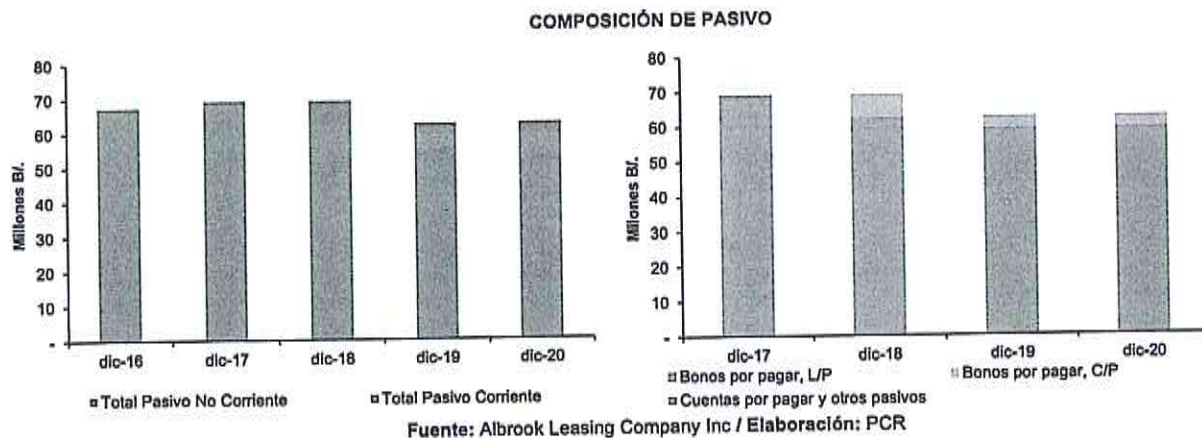
El resto del activo está compuesto por cuentas por cobrar de partes relacionadas con B/ 134.8 miles (creció +53.8%), el 0.22% del total de activos y el efectivo y otros activos, representan el 0.06%.



### Pasivo

Por otro lado, los pasivos totales de Albrook Leasing Company se situaron en B/. 62.4 millones (diciembre 2019: B/. 62.3 millones), presentando un leve incremento interanual de 0.2%. Para la fecha de análisis, este incremento fue guiado por los intereses por pagar, los cuales se pagan con los pagos recibidos de empresas relacionadas en los activos. A la fecha de análisis, la compañía modificó los términos y condiciones de la emisión de bonos (SMV No. 585-15) por hasta US\$ 100 millones, de los cuales se encuentran emitidos por pagar B/. 62.3 millones, de los cuales 5% (3.1 millones) corresponden a la porción a corto plazo de la Serie A y el 95% (B/. 59.2 millones) restante corresponden a la porción a largo plazo de la misma serie, la cual devenga una tasa de interés del 6% a partir de septiembre de 2020.

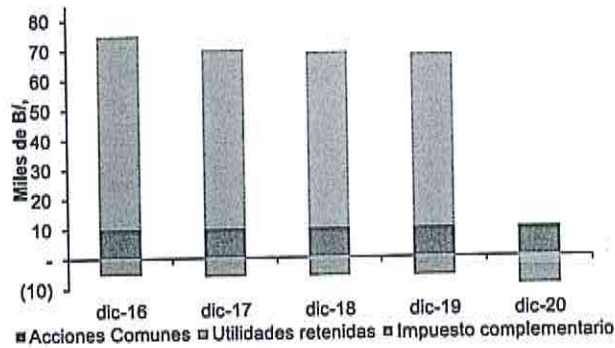
Los pasivos no corrientes representaron un 94.7% del total de las obligaciones de la empresa, la misma se encuentra registrado por lo bonos por pagar en circulación por B/. 62.3 millones, el 5.2% por bonos por pagar a corto plazo, intereses, y cuentas por pagar y otros pasivos totalizando pasivos corrientes de B/. 3.2 millones.



### Patrimonio

El patrimonio total de la institución se situó en B/. 628, disminuyendo interanualmente en B/. 61.2 miles respecto al monto reflejado el período anterior (diciembre 2019: B/. 61.8 miles). Dicho comportamiento se derivó de la reducción en las utilidades retenidas por B/. 61.1 miles (-105.3%), las cuales pasaron de B/. 58.0 miles en diciembre de 2019 a B/. -3.0 miles para diciembre de 2020. Durante el período analizado, el aporte de los accionistas se ha mantenido constante en B/. 10,000.00 desde diciembre de 2011, conformado por un total de 10 acciones en circulación con un valor nominal de B/. 1,000 cada una. En lo que respecta al impuesto complementario este se posicionó en B/. 6.3 miles, incrementando a lo incurrido al año anterior (diciembre 2019: B/. 6.1 miles).

### COMPOSICIÓN DEL PATRIMONIO



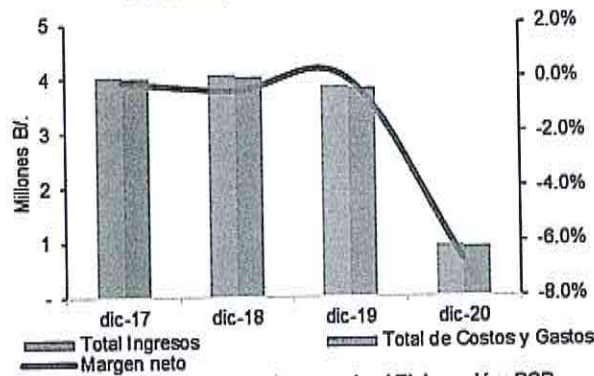
Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

### Resultados Financieros

Los ingresos de Albrook Leasing Company, Inc., a diciembre 2020, totalizaron B/. 918 miles, mostrando un importante deterioro respecto al mismo periodo del año anterior de B/. 2.9 millones (-76.3%), esto como resultado de menores ingresos por intereses los cuales totalizaron B/. 905 miles, que son los ingresos por intereses derivado de las facilidades de crédito que se les otorgan a las empresas relacionadas, principalmente concentrado en la parte del crédito de Inmobiliaria Albrook, S.A. Resultado del giro de la compañía, sus ingresos se componen en un 98.6% por los intereses recibidos de los créditos y otros ingresos. Para el periodo analizado no se reportaron ingresos por servicios administrativos.

Por la naturaleza de la compañía, los costos se componen de intereses pagados, que corresponden a los intereses generados por la emisión y circulación de bonos en el mercado; ascendiendo estos al monto recibido como ingresos por intereses (B/. 905 miles). Respecto a sus gastos, se registraron por B/. 73.8 miles, aumentando interanualmente en 45.8% (B/. 23.1 miles), debido al incremento de los gastos por honorarios y gastos relacionados con la emisión en B/. 13.4 miles (+32.7%) y B/. 12.7 miles (+147%?) respectivamente. Como consecuencia de lo anterior, la entidad registró una pérdida neta en B/. 61.1 miles y un margen neto de -6.6% a diciembre de 2020.

### INGRESOS, GASTOS Y MARGEN NETO



Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

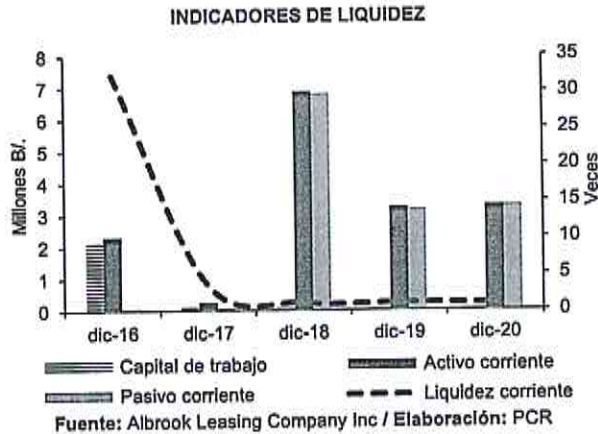
### Rentabilidad y Eficiencia Operativa

Durante el periodo analizado, los indicadores de rentabilidad de Albrook Leasing Company, Inc. reflejaron un resultado negativo, siendo la rentabilidad sobre activos (ROA) de -0.10% y la rentabilidad sobre el patrimonio negativo que no refleja la realidad de la entidad derivado de la diferencia proporcional entre la pérdida y el patrimonio del periodo analizado. Por su parte, la eficiencia medida por los gastos operativos sobre los ingresos se situó en 8.04% a diciembre 2020, porcentaje mayor interanualmente (diciembre 2019: 1.31%), dicho comportamiento se vio impulsado principalmente por el importante deterioro de los ingresos e incremento interanual de los gastos por honorarios y varios (+B/. 24.8 miles).

### Liquidez y Flujo de Efectivo

A diciembre de 2020, los activos corrientes aumentaron interanualmente en B/. 24.6 miles (+1.4%), correspondido por el aumento en cuentas por cobrar a las partes relacionadas por B/. 47.1 miles (+53.8%) principalmente con Albrook Publicidad y Eventos Publicitarios Albrook, S.A. las cuales no tenían intereses por pagar a diciembre del 2019. A su vez, los pasivos corrientes mostraron un aumento en B/. 106.8 miles (+3.4%), como resultado de incremento en intereses por pagar.

En este sentido, Albrook Leasing Company reflejó un nivel de liquidez inmediata de 1 vez permaneciendo constante respecto al periodo anterior. Esto como resultado de que los activos y los pasivos corrientes disminuyen o aumentan en la misma proporción de forma interanual. Es decir, los activos corrientes se utilizaron para cumplir con sus obligaciones a corto plazo, provocando que la razón de liquidez se mantuviera constante.

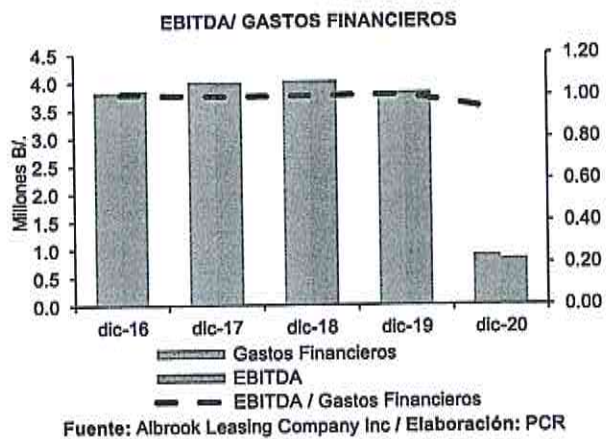
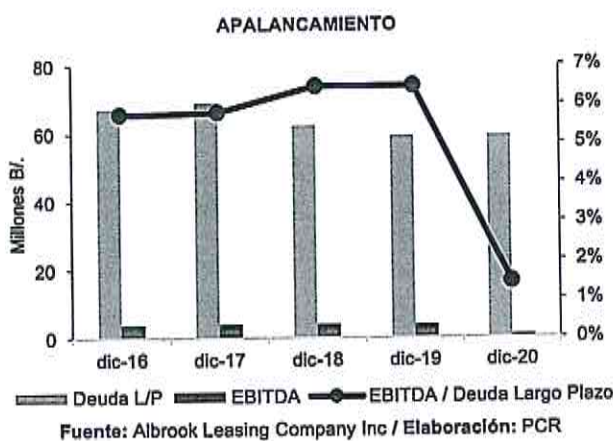


**Solvencia/ Cobertura**

La razón de endeudamiento, medida por el pasivo total sobre el activo total, se ubicó en 100% para diciembre de 2020. Dicho grado de apalancamiento se considera alto, considerando que la empresa, por servir como vehículo de emisión de bonos, mantiene los mismos niveles pasivos que de activos, es decir, depende del cumplimiento de pago de las empresas relacionadas a las que les otorga facilidades de crédito para ella poder cumplir con las obligaciones de los bonos emitidos y en circulación.

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 indicador de patrimonio sobre activo se ve afectado respecto al mismo periodo del año anterior situándose en 0.01% contrario a periodos anteriores que se mantuvo en 0.10%.

Para la fecha de análisis, el flujo operativo más las depreciaciones y amortizaciones (EBITDA por sus siglas en inglés) experimentó un decremento ubicándose en B/. 844.4 miles (diciembre 2019: B/. 3.8 millones). En cuanto a razón EBITDA/ deuda largo plazo se ubicó en 1.4%, disminuyendo respecto el período del año anterior (diciembre 2019: 6.4%), 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 0.93 veces (diciembre 2019: 1 vez), no cubre los gastos por intereses de la presente emisión.





## Instrumento Calificado

### PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN

<b>Emisor:</b>	Albrook Leasing Company, Inc.
<b>Instrumento:</b>	Bonos Corporativos
<b>Monto de la Oferta:</b>	US\$ 100,000,000
<b>Moneda:</b>	Dólares de Estados Unidos de América
<b>Tasa de Interés:</b>	El pago de intereses correspondiente al 30 de junio de 2020, los saldos correspondientes al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2020, que conforme a lo registrado mediante la Resolución No.SMV-335-20 de 22 de julio de 2020, serían pagaderos a partir del 31 de enero de 2021, así como los intereses acumulados hasta el 31 de enero de 2021, serán efectuados por el Emisor en la Fecha de Vencimiento de la Emisión. Los pagos de intereses correspondientes al 31 de Marzo de 2021, al 30 de junio de 2021, al 30 de septiembre de 2021 y al 30 de diciembre de 2021, serán efectuados por el Emisor con los flujos de dinero provenientes del cien por ciento (100%) de los cánones de arrendamiento que se deriven de los contratos de arrendamiento sobre los Bienes Inmuebles otorgados en garantía, los cuales serán cedidos en forma incondicional e irrevocable al Fideicomiso de Garantía de la Emisión, y serán utilizados para el pago total o parcial de los intereses correspondientes a esas fechas de pago de interés. En caso de que tales flujos de dinero no sean suficientes para cancelar dichos pagos de intereses, el saldo correspondiente será acumulado y pagado por el Emisor en la Fecha de Vencimiento.
<b>Forma y denominación de los bonos:</b>	(a) Los Bonos serán emitidos inicialmente en uno o más macrotítulos o títulos globales (colectivamente los "Bonos Globales") con vencimiento en la fecha de vencimiento, emitidos en denominaciones de mil dólares (US\$ 1,000) y múltiplos de dicha denominación, en forma nominal y registrada sin cupones a nombre de Central Latinoamericana de Valores, S.A. (b) Los Bonos también podrán ser emitidos en uno o más títulos individuales ("Bonos Individuales") en forma nominal y registrada, sin cupones si (i) LatinClear notifica al Emisor que no quiere o puede continuar como depositario de los Bonos Globales y un sucesor no es nombrado dentro de los noventa (90) días calendario siguientes o (ii) el Tenedor registrado solicita la emisión de su Bono como bono individual.
<b>Pago de Intereses:</b>	Los intereses de los Bonos serán pagaderos trimestralmente los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año, hasta su respectivo vencimiento o la rendición total del 100 % de su saldo insoluto, lo que ocurra primero. 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:
<b>Garantía:</b>	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; y 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 el repago del saldo insoluto de la emisión de bonos corporativos de la Compañía autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) de Panamá mediante Resolución SMV No.585-15 del 14 de septiembre del 2015. (b) Cancelar deudas hipotecarias comerciales y/o relacionadas con las propiedades del Emisor y otorgar facilidades crediticias a empresas afiliadas. Cualquier exceso será entregado según las instrucciones del Emisor.
<b>Fiduciario:</b>	Prival Trust S.A.
<b>Agente Estructurador y Agente de pago registro y transferencia:</b>	Prival Bank, S.A.
<b>Custodio:</b>	Central Latinoamericana de Valores, S.A.

Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

A la fecha del análisis, se modificaron algunos términos y condiciones de la serie A siendo:

### Fecha de vencimiento

Primero la fecha de vencimiento de 30 de septiembre del 2020 se cambió al 31 de diciembre del 2021.

Luego la fecha de vencimiento se cambió nuevamente de 31 de diciembre del 2021 al 31 de diciembre del 2023.

La fecha de oferta, la fecha de emisión, la tasa de interés, el monto, la fecha de vencimiento, el cronograma de amortización de capital de los Bonos y los términos para la redención anticipada de cada una de las Series indicando si la respectiva Serie contará con redención anticipada o no, serán notificados a la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) y la Bolsa de Valores de Panamá (BVP), mediante un suplemento al prospecto informativo, por lo menos dos (2) días hábiles antes de la fecha de oferta de dicha Serie.

### **Tasa de Interés**

Cambio la tasa de interés de 5.75% a 6% a partir de septiembre 2020.

### **Pago de Intereses**

El primer cambio se realizó se realizó en cuotas mensuales con las siguientes fechas:

Cuota	Fecha de Pago
1	31 de enero de 2021
2	28 de febrero de 2021
3	31 de marzo de 2021
4	30 de abril de 2021
5	31 de mayo de 2021
6	30 de junio de 2021
7	31 de julio de 2021
8	31 de agosto de 2021
9	30 de septiembre de 2021
10	31 de octubre de 2021
11	30 de noviembre de 2021
12	31 de diciembre de 2021

El cual se modificó nuevamente a partir de 30 de junio del 2020 realizando el pago de intereses con la tasa del 6% a partir del mes de octubre 2020. Correspondientes a saldos al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2020, que conforme a lo registrado mediante la Resolución No.SMV-335-20.

El pago del 22 de julio de 2020, serán pagaderos a partir del 31 de enero de 2021, así como los intereses acumulados hasta el 31 de enero de 2021, serán efectuados por el Emisor en la Fecha de Vencimiento de la Emisión.

Los pagos de intereses correspondientes al 31 de Marzo de 2021, al 30 de junio de 2021, al 30 de septiembre de 2021 y al 30 de diciembre de 2021, serán efectuados por el Emisor con los flujos de dinero provenientes del cien por ciento (100%) de los cánones de arrendamiento que se deriven de los contratos de arrendamiento sobre los Bienes Inmuebles otorgados en garantía, los cuales serán cedidos en forma incondicional e irrevocable al Fideicomiso de Garantía de la Emisión, y serán utilizados para el pago total o parcial de los intereses correspondientes a esas fechas de pago de interés. En caso de que tales flujos de dinero no sean suficientes para cancelar dichos pagos de intereses, el saldo correspondiente será acumulado y pagado por el Emisor en la Fecha de Vencimiento.

### **Uso de los fondos**

Los fondos derivados de la Emisión serán utilizados para para financiar el repago del saldo insoluto de la emisión de bonos corporativos de la Compañía autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante Resolución SMV No.585-15 del 14 de septiembre del 2015 y cancelar deudas hipotecarias comerciales y/o relacionadas con las propiedades del Emisor. Cualquier exceso será entregado según las instrucciones del Emisor.

El saldo total de préstamos por cobrar a compañías relacionadas, al 31 de diciembre, es por US\$ 62,302,734. De colocarse la totalidad de los bonos de la presente emisión, los US\$37,697,266 serán utilizados de igual manera para otorgar facilidades crediticias a empresas afiliadas.

### **Garantías**

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).

Cesión incondicional e irrevocable del cien por ciento (100%) de los cánones de arrendamiento que se deriven de los contratos de arrendamiento sobre los Bienes Inmuebles otorgados en garantía, los cuales se depositarán en la Cuenta

de Concentración de Inmobiliaria Albrook, S.A., en la Cuenta de Concentración de Eventos Publicitarios Albrook S.A., en la Cuenta de Concentración de Albrook Publicidad, Inc., y la Cuenta de Concentración de L.P. Century Investment Group, Inc., o en cualquier otra cuenta fiduciaria que sea aperturada por el Fiduciario para la administración del Fideicomiso. Los Fideicomitentes Garantes deberán descontar (i) los costos de las pólizas de seguros de los Bienes Inmuebles, (ii) los impuestos sobre Bienes Inmuebles, (iii) el pago de la cuota de mantenimiento de los Bienes Inmuebles que no estén arrendados, (iv) el pago de los intereses trimestrales, (v) hasta siete mil quinientos Dólares (US\$7,500.00) al mes, correspondientes a dos (2) salarios mensuales de un administrador, un contador, así como los gastos de oficina, legal y papelería. Si los flujos de dinero procedentes de los cánones de arrendamiento que se deriven de los contratos de arrendamiento sobre los Bienes Inmuebles otorgados en garantía han sido suficientes para cancelar los correspondientes pagos de intereses trimestrales a los Tenedores Registrados de los Bonos, el Fideicomiso de Garantía, devolverá a los Fideicomitentes Garantes el monto de hasta al cinco por ciento (5%) de los flujos de dinero correspondientes a los tres (3) meses anteriores, menos los siete mil quinientos Dólares (US\$7,500.00) previamente descontados.

A lo cual se le agregó "Cash flow Sweep": El exceso de los flujos de dinero procedentes de los cánones de arrendamiento que se deriven de los contratos de arrendamientos sobre los Bienes Inmuebles otorgados en garantía, después de los descuentos previamente mencionados, amortizará cualquier pago diferido en Fechas de Pagos anteriores, que no fueron cancelados previamente.

El Emisor suscribirá una Tercera Enmienda al Contrato de Fideicomiso de Garantía constituido a favor de los tenedores registrados de la Emisión bajo la Resolución SMV No. 585-15 de 14 de septiembre de 2015, modificada mediante Resolución SMV-145-20 de 8 de abril de 2020 y Resolución SMV-335-20 de 22 de julio de 2020, la cual será protocolizada mediante escritura pública e inscrita en el Registro Público dentro de un periodo no mayor de ciento veinte (120) días calendario desde la fecha de notificación de la resolución que autorice el registro de la modificación de términos y condiciones de la Emisión.

#### *Patrimonio Separado*

Los Bienes Fideicomitados constituirán un patrimonio separado de los bienes propios del Fiduciario para todos los efectos legales y no podrán ser secuestrados ni embargados, salvo por obligaciones incurridas o por daños causados con ocasión de la ejecución del Fideicomiso de Garantía, o por terceros cuando dichos Bienes Fideicomitados se hubieren traspasado o retenido los bienes con fraude y en perjuicio de sus derechos.

El 28 de junio de 2018, la compañía Mallol & Mallol Avalúos, S.A., una firma panameña que forma parte del Grupo empresarial Mallol & Mallol Arquitectos, Mallol & Mallol Inspecciones y Bienes Raíces Satélite, S.A., con más de 30 años de experiencia en la evaluación y costo de propiedades de todo tipo desde tierra baldía hasta edificaciones de gran envergadura, realizó un avalúo sobre los Bienes Inmuebles presentados como garantía al Fideicomiso compuestos por 228 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 periodo de vigencia de tres años (hasta junio de 2021). Dichos inmuebles tienen un valor estimado de mercado de B/. 139.5 millones, cumpliendo con la cobertura mínima del 130 % establecido; siendo 1.39 veces la cobertura de la emisión por US\$ 100 millones con dichas valuaciones de los inmuebles en garantía.

#### **Proyecciones Financieras**

Albrook Leasing Company realizó sus proyecciones financieras de forma anual, empezando en marzo 2020, hasta marzo de 2025. De acuerdo con sus supuestos, y por la naturaleza del negocio, para los cinco (5) años proyectados del flujo de efectivo, los principales ingresos (56.6% del total) provienen de ingresos por alquileres, sin embargo, la venta de locales (33.8 % del total) también representan una importante fuente de ingresos, sobre todo en el cuarto año proyectado, donde se proyecta vender locales por hasta B/. 10.75 millones. Importante resaltar que, es precisamente en ese año que se proyecta realizar la primera amortización de deuda, por lo tanto, la venta de estos locales resulta importante para poder cumplir con la misma. Por su lado, los otros ingresos muestran un nivel de crecimiento estable a lo largo de los años proyectados.

En cuanto a los egresos de efectivo, estos se componen de los gastos administrativos y generales 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.

PROYECCIÓN A 5 AÑOS	FLUJO DE CAJA PROYECTADO					Totales
	1p (2020)	2p (2021)	3p (2022)	4p (2023)	5p (2024)	
Saldo en caja Inicial	272,963.00	584,896.73	971,858.22	1,613,349.15	2,513,492.61	5,936,560
<b>FLUJO DE OPERACIÓN</b>						
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por alquileres	6,458,825	6,010,598	6,311,124	6,390,015	6,626,688	31,797,251
Venta de Locales	1,250,000	1,250,000	1,000,000	10,750,000	4,750,000	19,000,000
Alquiler de Locales	190,500	556,500	702,000	702,000	702,000	2,853,000
<b>Total Ingresos</b>	<b>7,899,325</b>	<b>7,817,098</b>	<b>8,013,124</b>	<b>17,842,015</b>	<b>12,078,688</b>	<b>53,650,251</b>
<b>Otros Ingresos Inmobiliaria Albrook</b>						

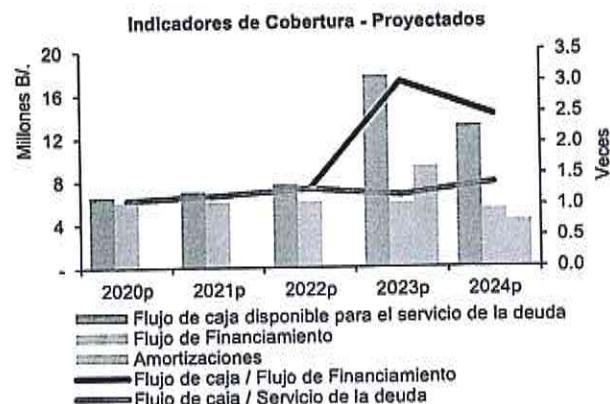
Alquiler Edificio de Estacionamientos E-1	146,250	135,000	135,000	135,000	135,000	686,250
Derecho de Utilización	18,226	16,824	16,824	16,824	16,824	85,522
Ductos	147,992	136,608	136,608	136,608	136,608	694,424
Otros Ingresos (Carrusel, Coches)	173,784	160,416	160,416	160,416	160,416	815,448
<b>Total Otros Ingresos</b>	<b>486,252</b>	<b>448,848</b>	<b>448,848</b>	<b>448,848</b>	<b>448,848</b>	<b>2,281,644</b>
<b>Total de Ingresos</b>	<b>103,658,540</b>	<b>8,830,843</b>	<b>9,433,830</b>	<b>19,904,212</b>	<b>15,041,029</b>	<b>156,868,454</b>
<b>Gastos</b>						
Agua	585	540	540	540	540	2,745
Servicios Administrativos	260,000	240,000	240,000	240,000	240,000	1,220,000
Servicios administrar locales alquilados (5%)	322,941	300,530	315,556	319,501	331,334	1,589,863
Honorarios-personal Carrusel	80,784	74,570	74,570	74,570	74,570	379,064
Luz- carrusel	17,030	15,720	15,720	15,720	15,720	79,910
Impuesto de municipio	10,426	9,624	9,624	9,624	9,624	48,922
Seguridad	22,217	20,508	20,508	20,508	20,508	104,249
Impuesto de inmueble	193,197	193,197	193,197	193,197	193,197	965,985
Impuesto Ganancia de Capital	56,250	56,250	45,000	483,750	213,750	855,000
Cuota de mantenimiento-locales vacios	904,924	733,432	691,152	691,152	691,152	3,711,812
Seguros	181,244	170,569	170,569	170,569	170,569	863,519
<b>Total Gastos</b>	<b>97,049,598</b>	<b>1,814,940</b>	<b>1,776,436</b>	<b>2,219,130</b>	<b>1,980,964</b>	<b>104,821,069</b>
<b>Flujo operacional</b>	<b>6,608,942</b>	<b>7,015,903</b>	<b>7,657,394</b>	<b>17,685,082</b>	<b>13,080,064</b>	<b>52,047,386</b>
<b>Flujo de caja disponible para el servicio de la deuda</b>	<b>6,608,942</b>	<b>7,015,903</b>	<b>7,657,394</b>	<b>17,685,082</b>	<b>13,080,064</b>	<b>52,047,386</b>
<b>FLUJO DE FINANCIAMIENTO</b>						
Nueva Emisión Albrook Leasing	95,000,000					95,000,000
Prival Bank Emisión (Capital e Intereses)	95,000,000					95,000,000
Prival Bank Emisión (Intereses)	(6,044,045)	(6,044,045)	(6,044,045)	(5,909,089)	(5,318,756)	(29,359,980)
Prival Bank Emisión (Capital)				(9,262,500)	(4,286,875)	(13,549,375)
<b>Flujo de Financiamiento</b>	<b>(6,044,045)</b>	<b>(6,044,045)</b>	<b>(6,044,045)</b>	<b>(15,171,589)</b>	<b>(9,605,631)</b>	<b>(42,909,355)</b>
<b>Saldo final de caja</b>	<b>564,897</b>	<b>971,858</b>	<b>1,613,349</b>	<b>2,513,493</b>	<b>3,474,434</b>	<b>9,138,031</b>

Fuente: Albrook Leasing Company, Inc. / Elaboración: PCR

En línea con los supuestos descritos en los párrafos anteriores, Albrook Leasing Company, Inc. registra un saldo positivo en su flujo de efectivo durante todos los años proyectados; lo que indica que las operaciones de la empresa y sus relacionadas proyectan ser eficientes y generar flujos adecuados para el cumplimiento de las obligaciones financieras derivadas de la nueva Emisión. Esto será así, siempre y cuando estos ingresos no bajen de dichos niveles proyectados y que las ventas de locales comerciales, sobre todo cuando se comience a amortizar la deuda, se cumplan.

Por lo tanto, su flujo de caja disponible para el servicio de la deuda, que es el mismo que el flujo operativo, proyectado a cinco (5) años muestra una tendencia alcista, donde en los últimos dos años proyectados muestra un crecimiento exponencial, resultado del incremento presentado en ingresos como consecuencia de mayores ventas de locales comerciales. Este flujo de efectivo disponible para el servicio de la deuda representa un 84.1% del total de ingresos proyectados, indicando que la empresa proyecta mucha eficiencia en sus operaciones.

Se proyectaron pagos por concepto de intereses todos los años y solamente amortización de la deuda en los últimos dos, por lo que la cobertura del flujo de efectivo disponible para el servicio de la deuda sobre los gastos financieros es de 1.79 veces en promedio, mientras que la cobertura sobre el servicio de la deuda es de 1.09 veces, puesto que las dos amortizaciones proyectadas en los años cuatro (4) y cinco (5) son elevadas. Sin embargo, la empresa muestra una cobertura sobre las obligaciones financieras, derivadas de la emisión, adecuadas.



Fuente: Albrook Leasing Company, Inc. / Elaboración: PCR

INDICADORES DE COBERTURA

	2020p	2021p	2022p	2023p	2024p	Totales
Flujo de caja disponible para el servicio de la deuda	6,608,942	6,451,007	6,685,536	16,071,733	10,566,572	46,383,789
Flujo de Financiamiento	6,044,045	6,044,045	6,044,045	5,909,089	5,318,756	29,359,980
Amortizaciones	-	-	-	9,262,500	4,286,875	13,549,375
Flujo de caja / Flujo de Financiamiento	1.09	1.07	1.11	2.72	1.99	1.59
Flujo de caja / Servicio de la deuda	1.09	1.07	1.11	1.06	1.10	1.09

Fuente: Albrook Leasing Company, Inc. / Elaboración: PCR

A la fecha de análisis los ingresos totalizaron B/. 918 miles disminuyendo (99.11%) de acuerdo con lo proyectado, aunado a ello, la proporción en gastos también disminuyó un (98.9%) respecto a la proyección realizada, repercutiendo en una cobertura en menor proporción a lo proyectado. Lo anterior, como consecuencia del cese de operaciones por la pandemia y el impacto en la economía.

**Anexos**

<b>BALANCE GENERAL (en miles de balboas)</b>					
	<b>dic-16</b>	<b>dic-17</b>	<b>dic-18</b>	<b>dic-19</b>	<b>dic-20</b>
<b>ACTIVO</b>					
Efectivo	98	71	3	4	2
Cuentas por cobrar, Partes Relacionadas	233	139	96	88	135
Intereses por cobrar, Partes Relacionadas	1,942	-	-	-	-
Prestamos por cobrar, C/P	-	-	6,731	3,115	3,115
Otros Activos	37	37	36	35	35
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>2,310</b>	<b>247</b>	<b>6,866</b>	<b>3,241</b>	<b>3,287</b>
Prestamos por cobrar, L/P	65,005	68,922	62,303	59,188	59,188
<b>Total Activo No Corriente</b>	<b>65,005</b>	<b>68,922</b>	<b>62,303</b>	<b>59,188</b>	<b>59,188</b>
<b>Total Activo</b>	<b>67,315</b>	<b>69,169</b>	<b>69,169</b>	<b>62,429</b>	<b>62,475</b>
<b>PASIVO</b>					
Cuentas por pagar y otros pasivos	71	71	73	64	62
Intereses por pagar	-	-	6,731	3,115	3,115
Bonos por pagar, C/P	-	-	6,804	3,180	3,286
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>71</b>	<b>71</b>	<b>6,804</b>	<b>3,180</b>	<b>3,286</b>
Bonos por pagar, L/P	67,174	69,034	62,303	59,188	59,188
<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<b>67,174</b>	<b>69,034</b>	<b>62,303</b>	<b>59,188</b>	<b>59,188</b>
<b>Total Pasivo</b>	<b>67,245</b>	<b>69,105</b>	<b>69,106</b>	<b>62,367</b>	<b>62,474</b>
<b>PATRIMONIO</b>					
Acciones Comunes	10	10	10	10	10
Utilidades retenidas	65	60	59	58	(3)
Impuesto complementario	(5)	(6)	(6)	(6)	(6)
<b>Total Patrimonio</b>	<b>70</b>	<b>64</b>	<b>63</b>	<b>62</b>	<b>1</b>
<b>Pasivo + Patrimonio</b>	<b>67,315</b>	<b>69,169</b>	<b>69,169</b>	<b>62,429</b>	<b>62,475</b>

Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

<b>ESTADO DE RESULTADOS (en miles de balboas)</b>					
	<b>dic-16</b>	<b>dic-17</b>	<b>dic-18</b>	<b>dic-19</b>	<b>dic-20</b>
<b>Ingresos</b>					
Comisiones	-	-	-	-	13
Intereses	3,859	4,003	4,025	3,825	906
Servicios Administrativos	59	36	60	51	-
<b>Total Ingresos</b>	<b>3,918</b>	<b>4,039</b>	<b>4,085</b>	<b>3,875</b>	<b>918</b>
<b>Costos</b>					
Intereses	3,818	4,003	4,025	3,825	906
<b>Total Costos</b>	<b>3,818</b>	<b>4,003</b>	<b>4,025</b>	<b>3,825</b>	<b>906</b>
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>100</b>	<b>36</b>	<b>60</b>	<b>51</b>	<b>13</b>
<b>Gastos</b>					
Impuestos	0.3	2	1.4	2	0
Honorarios	46	49	50	41	54
Varios	21	0.5	9	8	19
<b>Total Gastos</b>	<b>67</b>	<b>51</b>	<b>60</b>	<b>51</b>	<b>74</b>
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>33</b>	<b>(15)</b>	<b>-</b>	<b>(0.0)</b>	<b>(61.1)</b>
Otros Ingresos	0.8	10	-	-	-
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>33</b>	<b>(5)</b>	<b>-</b>	<b>(0.0)</b>	<b>(61.1)</b>
Impuesto sobre la renta	6	-	1	-	-
<b>Utilidad (Pérdida) neta</b>	<b>27</b>	<b>(5)</b>	<b>(1)</b>	<b>(0.0)</b>	<b>(61.1)</b>

Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

PA

RAZONES FINANCIERAS					
<b>Indicadores de rentabilidad</b>	<b>dic-16</b>	<b>dic-17</b>	<b>dic-18</b>	<b>dic-19</b>	<b>dic-20</b>
Rentabilidad sobre activos	0.04%	-0.01%	0.00%	0.00%	-0.10%
Rentabilidad sobre patrimonio	38.92%	-7.79%	-1.52%	-0.01%	-9730.25%
<b>Márgenes de utilidad</b>	<b>dic-16</b>	<b>dic-17</b>	<b>dic-18</b>	<b>dic-19</b>	<b>dic-20</b>
Margen operativo	0.85%	-0.12%	0.00%	0.00%	-6.65%
Margen neto	0.69%	-0.12%	-0.02%	0.00%	-6.65%
<b>Indicadores de liquidez</b>	<b>dic-16</b>	<b>dic-17</b>	<b>dic-18</b>	<b>dic-19</b>	<b>dic-20</b>
Capital de trabajo	2,238	176	63	62	1
Liquidez corriente	32.3	3.5	1.0	1.0	1.0
Activo corriente	2,310	247	6,866	3,241	3,287
Pasivo corriente	71	71	6,804	3,180	3,286
<b>Indicadores de endeudamiento y solvencia</b>	<b>dic-16</b>	<b>dic-17</b>	<b>dic-18</b>	<b>dic-19</b>	<b>dic-20</b>
Endeudamiento	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	100.0%
Deuda Largo Plazo / Pasivo total	99.9%	99.9%	90.2%	94.9%	94.7%
Patrimonio/ Activo	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.0%
Patrimonio / Pasivo (veces)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Deuda L/P (Miles B./)	67,174	69,034	62,303	59,188	59,188
EBITDA / Deuda Largo Plazo	5.73%	5.79%	6.46%	6.46%	1.43%
Deuda Largo Plazo / EBITDA	17.44	17.27	15.48	15.47	70.09
EBITDA / Gastos Financieros	1.01	1.00	1.00	1.00	0.93
Gastos financieros (Miles B./)	3,818	4,003	4,025	3,825	906
EBITDA (Miles B./)	3,852	3,998	4,025	3,825	844

Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

*Handwritten signature and initials in blue ink.*



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

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los dieciocho (18) días del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), ante mí, Notaria Pública Novena del Circuito Panamá, **Licenciada TATIANA PITY BETHANOCURT**, con cédula de identidad personal número ocho- setecientos siete- ciento uno (8-707-101), comparecieron **ALEJANDRO ALFREDO ALEMAN MIRANDA**, Varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho- setecientos cuarenta y cuatro - mil ciento setenta y siete (8-744-1177). **JOSE RAUL ARIAS**, Varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cedula de identidad personal número ocho- ciento noventa- cuatrocientos noventa y siete (8-190-497). Y **MIRIAM MORENO ROJAS**, mujer, panameña, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cedula de identidad personal número ocho-doscientos cincuenta y dos-novecientos sesenta y nueve (8-252-969), presidente, secretario y tesorero, respectivamente de **ALBROOK LEASING COMPANY INC.**, sociedad anónima inscrita en la ficha siete cuatro dos seis nueve nueve (742699), documento REDD dos cero uno seis siete ocho uno (2016781), de la sección Mercantil del Registro Público, todos con residencia en la Ciudad de Panamá. Distrito de Panamá, provincia de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el acuerdo siete-dos mil dos (7-2002), de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, lo siguiente:-----

A. Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente al treinta y uno (31) de diciembre del dos mil veinte (2020).-----

B-Que a su juicio, 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 1 de 1999 y sus reglamentos, modificados mediante ley 67 de uno (1) septiembre de 2011 y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe nos sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueran hechas.-----

C. Que a su juicio los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición

*JRC*

*α*

*e*



financiera y los resultados de las operaciones de **ALBROOK LEASING COMPAY INC.**, para el periodo correspondiente del primero (1) de enero de dos mil veinte (2020) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinte (2020). -----

-D. Que los firmantes: -----

-d1 son responsable del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa.--

- d2 Han diseñado los mecanismos de control interno 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. -----

d3 Han evaluado la efectividad de los controles internos del emisor dentro de los noventas (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros. -----

d4 Han presentado en los Estados Financiero sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a la fecha. -----

E- Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de **ALBROOK LEASING COMPANY, INC.** Y al comité de auditoría (o a quien funciones equivalente) lo siguiente -----

e1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que pueden afectar negativamente la capacidad de **ALBROOK LEASING COMPANY, INC.**, para registrar, procesar y reportar información financiera, he indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **ALBROOK LEASING COMPANY, INC.** -----

e2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **ALBROOK LEASING COMPANY, INC.** -----

F.- Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambio 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 -----

G. Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del mercado de valores y en conocimiento de las consecuencias que encierra el falso Testimonio regulado por el artículo 385 (segundo texto Único) del código Penal. -----



NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Leída como les fue esta declaración a los comparecientes en presencia de los testigos instrumentales señores CLIFFORD BERNARD, con cédula de identidad personal número ochocientos dos - cuatrocientos diecinueve (8-402-419) Y JANETT AGUIRRE con cédula de identidad personal número ocho-cuatrocientos veintinueve- ochocientos veinticinco (8-429-825), ambos mayores de edad, vecinos de la Ciudad a quienes conozco y son Hábiles para el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firmaron todos para constancia, con los testigos, ante mi, el notario que doy fe. \_\_\_\_\_

LOS DECLARANTES

ALEJANDRO ALFREDO ALEMAN MIRANDA

JOSE RAUL ARIAS

MIRIAM MORENO ROJAS

TESTIGOS POR LA NOTARIA

CLIFFORD BERNARD

JANETT AGUIRRE

Leda Yeliana Pitty Bethancourt  
Notaria Pública Novena



Handwritten marks: a large blue 'X' and a small 'e' at the bottom right corner.