

**ALBROOK LEASING COMPANY INC**  
**INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL (Formulario IN-A)**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

<b>RAZON SOCIAL DEL EMISOR:</b>	<b>ALBROOK LEASING COMPANY INC.</b> R.U.C. 2016781-1-742699
<b>VALORES QUE HA REGISTRADO:</b>	<b>BONOS CORPORATIVOS</b>
<b>NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR:</b>	Teléfonos: 207-8888 ; Fax: 207-8804
<b>NUMERO DE RESOLUCION DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES:</b>	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
<b>DIRECCION DEL EMISOR:</b>	Calle 56 A Este, San Francisco, Edificio Arizona, Ciudad de Panamá, Rep. De Panamá
<b>NOMBRE PERSONAL DE CONTACTO:</b>	Miriam Moreno; Alexander Suira
<b>DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR:</b>	<a href="mailto:mmoreno@glp.com.pa">mmoreno@glp.com.pa</a> y <a href="mailto:asuiras@glp.com.pa">asuiras@glp.com.pa</a>
<b>FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL:</b>	 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.

2  
@

## I PARTE

### I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

#### A. Historia y Desarrollo

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

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

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

#### B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

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

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

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

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

#### C. Descripción del Negocio

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

#### D. Estructura Organizativa

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

#### E. Propiedades, Plantas y Equipo

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

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

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

## II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

### A. Liquidez

<u>(en balboas)</u>	<u>31-dic-21</u>	<u>31-dic-20</u>
	<u>Auditados</u>	<u>Auditados</u>
<b><u>Activos Corrientes</u></b>		
Efectivo Disponible	4,655	2,064
Intereses y Cuentas por Cobrar	36,485	89,508
Otros activos	41,054	35,017
	<u>82,194</u>	<u>126,589</u>
<b><u>Pasivos corrientes</u></b>		
Gastos acumulados por pagar		61,536
Cuentas Relacionadas		64,425
	<u>0</u>	<u>125,961</u>
<b>Índice de liquidez ( activo corriente/ pasivo corriente)</b>	<b>100.00</b>	<b>1.00</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 2021. La compañía muestra un índice de liquidez razonable, la razón corriente refleja un incremento de 99.00 % al pasar de 1. % en diciembre 2020 a 100.00 % en diciembre 2021. El índice que se muestra es razonable ya que cubre su pasivo corriente 100 a 1

al 31 de diciembre 2021, el 0.05 % de los activos corrientes, se encuentra disponible de forma líquida, para hacerle frente a sus compromisos Prival Bank

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

<b>(en balboas)</b>	<b>31-dic-21</b>	<b>31-dic-20</b>
	<b>Auditados</b>	<b>Auditados</b>
<b>Pasivos</b>	<b>62,380,957</b>	<b>62,428,695</b>
<b>Capital</b>	10,000	10,000
<b>Utilidades Retenidas</b>	282	(3,061)
<b>Impuesto Complementario</b>	(6,311)	(6,311)
<b>Total del Recurso de Capital</b>	<b>3,971</b>	<b>628</b>

El patrimonio de la Compañía al 31 de diciembre 2021 reflejaba un valor de B/. 3,971 conformado por acciones por un valor nominal de B/. 10,000 y utilidades acumuladas por un valor de 282, e Impuesto complementario por un valor de (6,311). Los pasivos totalizan B/. 62,380,957 conformados por bonos emitidos por pagar por un valor de B/. 78,223 en cuentas por pagar a relacionadas.

Al 31 de diciembre 2021, la razón de endeudamiento se mantiene en 1.0 %, el mismo valor que terminó en diciembre 2020. 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**

<b>(en balboas)</b>	<b>31-dic-21</b>	<b>31-dic-20</b>
	<b>Auditados</b>	<b>Auditados</b>
<b>Ingresos</b>		
Servicios Administrativos	3,821	12,728
Intereses		905,552
Otros Ingresos		
	<b>3,821</b>	<b>918,280</b>
<b>Gastos</b>		
Intereses		905,553
Impuestos		300
Honorarios		71,930
Varios		1,603
	<b>0</b>	<b>979,386</b>
<b>Utilidad neta antes de impuestos</b>	<b>3,821</b>	<b>(61,106)</b>
<b>Impuesto Sobre la Renta</b>	<b>(478)</b>	
<b>Utilidad (Pérdida) Neta</b>	<b>3,343</b>	<b>(61,106)</b>

Al 31 de diciembre 2021 los ingresos hacen un total de B/. 3,821, producto de servicios administrativos, no se generaron gastos para el mismo período. Generando como resultado una Utilidad por los doce meses transcurridos en el 2021 por un valor de B/. 3,821

Se observo que los Ingresos disminuyen en relación al año anterior, en su principal ítems, Ingresos por intereses, este obedece que producto de la Pandemia, se han aplicado medidas de pago a los intereses generados por la emisión de bonos, los mismos estan siendo cubiertos por los garantes hipotecarios bajo un fideicomiso.

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

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

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

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

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

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

## **D. Empleados**

El Emisor no cuenta con personal.

## **E. Propiedad Accionaria**

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

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

## **IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES**

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

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

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

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

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

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

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

## V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

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

#### ALEJANDRO ALFREDO ALEMAN MIRANDA

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

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

#### JOSE RAUL ARIAS

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

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

## VINCULOS

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

## VI. TRATAMIENTO FISCAL

### Ganancias provenientes de la enajenación de Bonos

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



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

#### **Intereses generados por los Bonos**

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

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

#### **Información adicional**

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

## **VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACION**

No Aplica

### III PARTE

#### ESTADOS FINANCIEROS

Adjunto presentamos los estados financieros comparativos correspondientes a los periodos 2018 y 2017, preparados por Auditores Independientes de la Firma Mann Lee y Asociados, S.A. los mismos incluyen lo que se muestra a continuación:

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

Los estados Financieros fueron presentados a tiempo a la administración.

### IV PARTE

#### GOBIERNO CORPORATIVO

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

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

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

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

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

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

#### V PARTE

#### ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

No aplica

#### VI PARTE

#### DIVULGACION

La divulgación de este informe se realizara por medio de:

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

Posible fecha de Divulgación 01 de abril del 2022

**Alejandro Alfredo Alemán Miranda**  
Representante Legal

# Albrook Leasing Company, Inc.

**Estados Financieros**  
Al 31 de diciembre de 2021

*Mann Lee & Asociados, S.A.*

Handwritten signature or initials in blue ink.

# Albrook Leasing Company, Inc.

## Estados Financieros 2021

	Páginas
<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



## 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 2021 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 2021, 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*

11 de abril de 2022

**Panamá, República de Panamá**

*de*



Albrook Leasing Company, Inc.

Estado de situación financiera  
31 de diciembre de 2021  
En balboas

	Notas	2021	2020
<b>Activos</b>			
<i>Activos corrientes</i>			
Efectivo	3	4,655	2,064
Cuentas por cobrar – partes relacionadas	4	36,485	89,508
Otros activos		41,054	35,017
Total de activos corrientes		<u>82,194</u>	<u>126,589</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>62,384,928</u>	<u>62,429,323</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos</b>			
<i>Pasivos corrientes</i>			
Cuentas por pagar y otros pasivos	5	-	61,536
Cuentas por pagar – partes relacionadas	4	<u>78,223</u>	<u>64,425</u>
Total de pasivos corrientes		<u>78,223</u>	<u>125,961</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>62,380,957</u>	<u>62,428,695</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
Ganancia (déficit) acumulada		282	(3,061)
Impuesto complementario		<u>(6,311)</u>	<u>(6,311)</u>
Total de patrimonio		<u>3,971</u>	<u>628</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>62,384,928</u>	<u>62,429,323</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 2021  
En balboas

	Nota	2021	2020
<b>Ingresos:</b>			
Intereses		-	905,552
Otros ingresos		<u>3,821</u>	<u>-</u>
		<u>3,821</u>	<u>918,280</u>
<b>Gastos generales y administrativos</b>			
Intereses	4	-	905,553
Impuestos		-	300
Honorarios		-	71,930
Varios		<u>-</u>	<u>1,603</u>
		<u>-</u>	<u>979,386</u>
Ganancia (pérdida) antes de impuesto sobre la renta		3,821	(61,106)
Impuesto sobre la renta	7	<u>478</u>	<u>-</u>
Ganancia (Pérdida) neta		<u>3,343</u>	<u>(61,106)</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 2021  
 En balboas

	<u>Cantidad de Acciones Autorizadas</u>	<u>Cantidad de acciones en circulación</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Acciones comunes</b>				
Saldo al inicio y final del año	1,000	10	10,000	10,000
<b>(Déficit) ganancia acumulada</b>				
Saldo al inicio del año	-	-	(3,061)	58,045
Ganancia (pérdida) neta	-	-	3,343	(61,106)
Saldo al final del año	-	-	282	(3,061)
<b>Impuesto complementario</b>				
Saldo al inicio del año	-	-	(6,311)	(6,199)
Adiciones del año	-	-	-	(112)
Saldo al final del año	-	-	(6,311)	(6,311)
<b>Total patrimonio</b>	<u>1,000</u>	<u>10</u>	<u>3,971</u>	<u>628</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 2021  
En balboas

	Nota	2021	2020
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Ganancia (pérdida) neta		3,343	(61,106)
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar partes relacionadas		53,023	(1,786)
Otros activos		(6,037)	-
Cuentas por pagar – partes relacionadas		13,798	64,071
Cuentas por pagar y otros pasivos		<u>(61,536)</u>	<u>(2,595)</u>
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de operación		<u>2,591</u>	<u>(1,416)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Impuesto complementario		<u>-</u>	<u>(112)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>-</u>	<u>(112)</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo		2,591	(1,528)
Efectivo al inicio del año		<u>2,064</u>	<u>3,592</u>
Efectivo al final del año	3	<u>4,655</u>	<u>2,064</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 2021, 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 período 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 estima 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 libras. 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 2021  
En balboas

---

3. Efectivo

Un detalle del efectivo se presenta a continuación:

	2021	2020
Prival Bank, S. A.	<u>4,655</u>	<u>2,064</u>

4. Cuentas y transacciones entre partes relacionadas

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

	2021	2020
<b>En el estado de situación financiera</b>		
Cuentas por cobrar relacionadas	<u>36,485</u>	<u>89,508</u>
Préstamos por cobrar relacionadas	<u>62,302,734</u>	<u>62,302,734</u>
Cuentas por pagar relacionadas	<u>78,223</u>	<u>64,425</u>
<b>En el estado de ganancias o pérdidas</b>		
Ingresos:		
Intereses	-	905,552
	<u>-</u>	<u>905,552</u>

5. Cuentas por pagar y otros pasivos

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

	2021	2020
I.T.B.M.S.	<u>-</u>	<u>61,536</u>
	<u>-</u>	<u>61,536</u>

## Albrook Leasing Company, Inc.

### Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2021 En balboas

---

#### 6. Bonos por pagar

Los bonos corporativos por pagar se resumen a continuación:

Serie	Emisión	Interés	Vencimiento	2021	2020
<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 2021  
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. Intereses por pagar

No se pagan intereses periódicamente, todos los intereses serán pagaderos al vencimiento de la emisión conforme lo acordado mediante la Resolución No.SMV-335-20 de 22 de julio de 2020.

8. Impuesto sobre la renta

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

	2021	2020
Ganancia (pérdida) antes de impuesto sobre la renta	3,821	(61,106)
Arrastre de pérdidas	<u>1,910</u>	<u>-</u>
Utilidad fiscal (Pérdida)	<u>1,911</u>	<u>(61,106)</u>
Impuesto causado 25%	<u>478</u>	<u>-</u>

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

## Albrook Leasing Company, Inc.

### Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021

En balboas

---

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

Tomando como base los ingresos gravables para el período fiscal 2021, la Compañía reflejaría un impuesto sobre la renta alternativo, tal como se observa a continuación:

	2021	2020
Total de ingresos gravables (100%)	-	-
Menos 95.33%	<u>-</u>	<u>-</u>
Renta neta gravable	<u>-</u>	<u>-</u>
Impuesto Causado Alternativo – CAIR 25%	<u>-</u>	<u>-</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.

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

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros**  
**31 de diciembre de 2021**  
**En balboas**

---

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

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

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

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

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

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

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

**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 2021



**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 2021**

<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 2021 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 2021, 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  
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 2021**  
(En balboas)

	Notas	Diciembre 2021	Diciembre 2020
<b>Activos</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo		400	400
Propiedades	5	<u>97,323,781</u>	<u>88,620,940</u>
<b>Activos netos atribuibles a los fideicomitentes</b>		<u>97,324,181</u>	<u>88,621,340</u>
<b>Fondos en fideicomiso</b>			
Aportes de los fideicomitentes	5	97,324,181	88,621,340
<b>Fondos netos en fideicomiso</b>		<u>97,324,181</u>	<u>88,621,340</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 año terminado el 31 de diciembre de 2021**  
(En balboas)

	<u>Aportes de los fideicomitentes</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo al 30 de diciembre de 2019</b>	<u>90,362,122</u>	<u>90,362,122</u>
Aporte de fideicomitente	<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>
Contribución de capital	10,367,020	10,367,020
Retiro de propiedades	<u>(1,664,179)</u>	<u>(1,664,179)</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<u>97,324,181</u>	<u>97,324,181</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 año terminado al 31 de diciembre de 2021**  
 (En balboas)

	Notas	Diciembre 2021	Diciembre 2020
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>			
Aumento (disminución) en propiedades		<u>(8,702,841)</u>	<u>1,741,182</u>
Efectivo neto utilizado en (provisto por) las actividades de inversión		<u>(8,702,841)</u>	<u>1,741,182</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:</b>			
Aportes de fideicomitentes		<u>8,702,841</u>	<u>(1,740,782)</u>
Efectivo neto proveniente (utilizado en) actividades de financiamiento		<u>8,702,841</u>	<u>(1,740,782)</u>
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		-	400
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		<u>400</u>	<u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período		<u>400</u>	<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 2021**  
(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 Trust, 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\$220,830 en arrendamientos mensuales
3. Cuentas Fiduciarias, las cuales a la fecha de cierre del presente informe mantenían depositada la suma total de US\$400.
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 período terminado el 31 de diciembre de 2021**

(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 2021**  
(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 período terminado el 31 de diciembre de 2021**  
(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 VRCCR:

- 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 2021**  
(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 2021**  
(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 2021**  
(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 2021**  
(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)

**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 2021**  
 (En balboas)

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.

	Jerarquía del valor razonable		
	Nivel 3	Total	Valor en libros
<b>Diciembre 2021</b>			
Activos financieros:			
Depósitos en banco	400	400	400
Total de activos financieros	400	400	400

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

**4. Efectivo y equivalentes de efectivo**

	Diciembre 2021	Diciembre 2020
Depósitos a la vista	400	400
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	400	400

**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 2021**  
 (En balboas)

**5. Propiedades**

Las propiedades se resumen como sigue:

	<u>Propiedades</u>	<u>Total</u>
<b>Diciembre 2021</b>		
Al inicio del período	88,620,940	88,620,940
Retiro de propiedades y mejoras	<u>8,702,841</u>	<u>8,702,841</u>
Al final del período	<u>97,323,781</u>	<u>97,323,781</u>
<b>Diciembre 2020</b>		
Al inicio del período	90,362,122	90,362,122
Retiros de propiedades y mejoras	<u>(1,741,182)</u>	<u>(1,741,182)</u>
Al final del período	<u>88,620,940</u>	<u>88,620,940</u>

El valor razonable de las propiedades del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021 se obtuvo a través de un avalúo realizado el 19 de agosto de 2021 por Avaluos e inspecciones del Istmo, S.A., 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 19 de agosto de 2024. 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\$97,102,951.

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 2021</u>	<u>Diciembre 2020</u>
Propiedades	<u>97,323,781</u>	<u>88,620,940</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 2021**  
(En balboas)

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

Enfoque comparativo

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

Enfoque de capitalización de rentas - valor sobre la renta

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

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

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

	Diciembre 2021	Diciembre 2020
Propiedades	<u>97,323,781</u>	<u>88,620,940</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 2021, 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 2021**  
(En balboas)

---

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

La Fiduciaria ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2021, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 11 de marzo de 2022, 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 2021, fueron aprobados por la Administración de la Fiduciaria el 11 de marzo de 2022.

\*\*\*\*\*



**PCR** | PACIFIC  
CREDIT  
RATING

**“Prestigio, Rapidez y Experiencia”**

A handwritten signature or logo in the bottom right corner, consisting of stylized letters.



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

Comité No 19/2022

Informe con EEFF no auditados al 30 de junio de 2021

Fecha de comité: 4 de febrero de 2021

Periodicidad de actualización: Semestral

Sector Inmobiliario/Panamá

Equipo de Análisis

Jose Ponce  
[jponce@ratingspcr.com](mailto:jponce@ratingspcr.com)

Donato Rivas  
[drivas@ratingspcr.com](mailto:drivas@ratingspcr.com)

(502) 6635-2166

**HISTORIAL DE CALIFICACIONES**

Fecha de información	dic-16	Jun-17	dic-17	Jun-18	dic-18	dic-20	Jun-21
Fecha de comité	18/07/2017	19/10/2017	21/09/2018	21/01/2019	06/12/2019	29/08/2021	04/02/2022
Emisión Pública de Bonos Corporativos	PA BBB	PA BBB	PA BBB	PA BBB	PA BBB	PA BBB	PA BBB
Perspectiva	Estable	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 la 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 junio 2021, los ingresos consolidados totalizaron en B/. 3.2 miles, lo que presentó un decremento de B/. 1.9 millones (-99.8%) respecto el mismo período del año anterior, derivado del impacto reflejado por la pandemia afectando a las entidades relacionadas, aunado a que para la fecha de análisis el único ingreso reflejado es en la cuenta de otros ingresos.
- **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 junio de 2021, los activos corrientes decrementaron interanualmente en B/. 4.2 millones (-98.9%), correspondido a que a la fecha de análisis no se reflejaron en cuentas e intereses por cobrar a partes relacionadas, aunado a una disminución en el efectivo (-%17.7%). A su vez, los pasivos corrientes mostraron un decremento de B/. 4.1 millones (-98.9%), como resultado de la única cuenta que reflejó movimientos a la fecha de análisis es la cuenta de cuentas por pagar a partes relacionadas, reflejando un nivel de liquidez inmediata de 1.1 vez para cumplir con sus obligaciones inmediatas, mostrando un leve incremento de 0.1 p.p. respecto al periodo anterior.
- **Cobertura proyectada de gastos financieros.** Para la fecha de análisis, la razón EBITDA/deuda largo plazo se ubicó en 0.004% disminuyendo respecto el periodo del año anterior (junio 2020: 3.4%), 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 veces (junio 2020: 1 vez), derivado que para la fecha de análisis no se reflejan gastos financieros, por lo cual el indicador no es representativo. Por su parte se proyecta que la cobertura sobre gastos financieros a finales del segundo semestre serpa de 1.07 veces, cubriendo ajustadamente los gastos por intereses de la presente emisión.
- **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 un aumento interanual significativo de 4.9 veces, posicionándose en B/.920 millones en comparación a lo registrado a junio de 2020 (B/.156.1 millones), el comportamiento de este sector tiene una tendencia de crecimiento, pero se estima que la reactivación de dicho sector quizás se vea con mayor impacto en el segundo semestre del año 2021. Aunque los indicadores de construcción muestran que se está recuperando, están muy por debajo del nivel de 2019.

#### **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 30 de junio de 2021.
- **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.

#### **Factores clave**

Factores clave a mejorar la calificación:

- Obtener y mantener la tendencia al alza en los indicadores de liquidez, solvencia y rentabilidad a mediano plazo.
- Ingresos constantes en los ramos de ingresos con compañías relacionadas y mayor al periodo de análisis.
- Adecuada cobertura de gastos financieros al mediano plazo.

Factores clave que podrían desmejorar la calificación son:

- Que no se observe recuperación en los ingresos provenientes de los alquileres.
- Decremento significativo en la cobertura e ingresos al mediano plazo.
- Tendencia a la baja en los indicadores de liquidez, solvencia y rentabilidad.

#### **Limitaciones a la calificación**

- **Limitaciones encontradas:** No se encontró limitación alguna en la información enviada.
- **Limitaciones potenciales: (Riesgos Previsibles):** i) Para la fecha de análisis, se percibe la falta de certeza económica que se deriva de la recuperación de la pandemia propagada durante el año 2020, la cual generó un efecto de recesión en la economía global. De esta manera, la calificación se considera sujeta al riesgo expuesto por dicha coyuntura y al éxito de las medidas de administración aplicadas por la institución durante el periodo de incertidumbre financiera. Asimismo, de ser positivo el resultado de las estrategias de la institución, se podrá permitir la mejora de la organización respecto a su situación financiera actual.

## Hechos de importancia

- 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.
- En agosto de 2021 se realizó un cambio en el puesto de Contador Público Autorizado de Albrook Leasing Company inc., donde el licenciado Alexander Suira ocupa ahora el cargo en la empresa.

## Contexto Económico

Se prevé que a finales del año 2021 la economía mundial se expandirá un +5.6%, siendo este el ritmo posterior a una recesión económica más acelerado en los últimos 80 años debido en gran medida al fuerte repunte de algunas economías principales. Según las perspectivas del Banco Mundial a junio de 2021, muchos mercados emergentes y en vías de desarrollo seguirán luchando contra los efectos adversos de la pandemia COVID-19. A pesar de la reactivación económica, se espera que la producción mundial presente una reducción interanual alrededor de 2.0%, siendo inferior a las proyecciones realizadas antes de la pandemia. Para 2022 las pérdidas de ingresos per cápita no se habrán revertido para aproximadamente dos tercios de los mercados emergentes y economías en desarrollo. Entre las economías de ingreso bajo, en donde la vacunación se ha retrasado, los efectos de la pandemia han anulado los logros obtenidos en materia de reducción de la pobreza y han agravado la inseguridad y otros problemas de largo plazo.

Según el Fondo Monetario Internacional (FMI) Las recientes presiones sobre los precios en gran parte reflejan la inusual evolución relacionada con la pandemia y los desajustes transitorios entre la oferta y la demanda. Se prevé que la inflación egrese a los rangos que se registraban antes de la pandemia en la mayoría de los países en 2022 una vez que estas perturbaciones vayan quedando reflejadas en los precios, pero persiste una gran incertidumbre. También se prevé que la inflación sea elevada en algunas economías emergentes y en desarrollo, debido en parte al alto nivel de los precios de los alimentos. Los bancos centrales examinan detenidamente las presiones transitorias sobre la inflación con el fin de evitar un endurecimiento de las políticas hasta que se tenga una idea más clara de la dinámica subyacente de los precios. La comunicación clara por parte de los bancos centrales sobre las perspectivas de la política monetaria es fundamental para conformar las expectativas de inflación y salvaguardarse de un endurecimiento prematuro de las condiciones financieras. No obstante, existe el riesgo de que las presiones transitorias se vuelvan más persistentes y los bancos centrales posiblemente necesiten tomar medidas preventivas.

Para la región de América Latina y el Caribe, según La Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), se estima un crecimiento promedio para la región en 2021 a 5.2%, cifra que denota un rebote desde la profunda contracción de 6.8% registrada en 2020 como consecuencia de los efectos adversos producidos por la pandemia de COVID-19. Sin embargo, según lo indicado por la Organización de las Naciones Unidas (ONU), esta expansión no alcanzará para asegurar un crecimiento sostenido ya que los impactos sociales de la crisis y los problemas estructurales de la región se han agudizado y se prolongarán durante la etapa de recuperación. El Banco Mundial indica que la región de América Latina y el Caribe es la más afectada por la pandemia COVID-19, causando un impacto a largo plazo sobre sus diferentes economías. a pesar del fuerte impacto, se prevé una mejora en las perspectivas económicas para América Latina y el Caribe este año. Tras una caída del Producto Interno Bruto regional del 6.7% (excluyendo Venezuela) registrada en 2020, se espera una vuelta al crecimiento de un 4.4% en 2021.

A junio 2021, el índice mensual de actividad económica (IMAE) registro un crecimiento de +21.91%, en comparación de junio 2020. De igual manera, el índice mensual de actividad económica (IMAE) acumulado de enero a junio 2021, presentó un aumento de +4.85% en comparación del mismo período del año 2020. Esto representa un comportamiento positivo en la economía panameña, mostrando un proceso de recuperación tras el impacto de la pandemia COVID-19.

En ese sentido, los sectores económicos que presentaron un incremento fueron la pesca (+15.3%), explotación de minas y canteras (+71.2%) y las actividades de servicios sociales y de salud privada (+4.6%). Por otra parte, muchos sectores continuaron con una tendencia negativa dentro de los cuales se pueden destacar los siguientes: hoteles y restaurantes (-54.9%), otras actividades comunitarias, sociales y personales (-48.4%), construcción (-35.1%), hogares privados con servicio doméstico (-20.7%), actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler (-20.4%) y transporte, almacenamiento y comunicaciones (-10.6%). Bajo esta misma tendencia, pero en menor proporción se presentan los siguientes sectores: suministro de electricidad, gas y agua (-8.6%), enseñanza privada (-7.1%), intermediación financiera (-4.3%) comercio por mayor y al por menor (-3.4%) e industrias manufactureras (-2.5%).

La economía panameña sufrió una pronunciada contracción, registrando una caída en la producción de 17.9% en 2020, derivado de las estrictas medidas de contención y restricciones a la movilidad para combatir la pandemia. No obstante, la reactivación de la economía global y políticas macroeconómicas favorables han contribuido a la recuperación económica. El panorama para 2021 es optimista, aunque ante la continua incertidumbre mundial, particularmente a causa del surgimiento de nuevas cepas de COVID-19, existe el riesgo de una tendencia negativa. Como cobertura en contra de estos potenciales factores y riesgos externos, Panamá solicitó una línea de precaución y liquidez por dos años, la cual fue aprobada por la junta directiva del FMI en enero de 2021, por un monto equivalente a 500.0% de la cuota o US\$2.7 mil millones. La prioridad del gobierno es proteger las vidas y salud de la población mediante un programa de vacunación que facilite la sostenibilidad de la reapertura económica y darle continuidad a las políticas públicas que permitan estimular la recuperación económica y a reforzar las reformas sociales para garantizar un crecimiento sostenible e incluyente.

#### **Contexto del Sector**

Al segundo trimestre de 2021, según datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá (INEC), el sector de construcción presentó un aumento interanual significativo de 4.9 veces, posicionándose en B/.920 millones en comparación a lo registrado a junio de 2020 (B/.156.1 millones), el comportamiento de este sector tiene una tendencia de crecimiento, pero se estima que la reactivación de dicho sector quizás se vea con mayor impacto en el segundo semestre del año 2021. Aunque los indicadores de construcción muestran que se está recuperando, están muy por debajo del nivel de 2019. El desempeño de la actividad se vio fuertemente afectada tanto en obras públicas como privadas.

Según la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de Panamá (CCIAP), en enero 2021, el área de construcción en m<sup>2</sup> se redujo en 71.5%, por la baja en las obras residenciales en 78.7% y las no residenciales en 39.0%. Para el mes de enero no hay data disponible sobre la producción de concreto premezclado y de cemento gris. El mercado de bienes raíces de Panamá, está compuesto de tres sectores, los cuales son segregados dependiendo de la utilización final de los inmuebles:

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

El sector inmobiliario de Panamá se encuentra en acciones implementadas en junio 2021 que ha impulsado el gobierno para la reactivación económica en todos los sectores. Entre ellas ha emitido leyes y decretos que facilitan la buena inversión, como la ley Emma (de sede de multinacionales), asimismo, la ley de arrendamiento financiero de bienes inmuebles, y también la aprobación de seis nuevas zonas francas.

#### **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. Producto del análisis efectuado, PCR considera que Albrook Leasing Company, Inc. tiene un nivel de desempeño GC4 (Aceptable)<sup>1</sup> respecto a sus prácticas de Gobierno Corporativo.

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

### Responsabilidad Social Empresarial

PCR considera un nivel de desempeño RSE6 (Limitado)<sup>2</sup> para las prácticas de Responsabilidad Social Empresarial de Albrook Leasing Company, Inc.

### 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.

<sup>1</sup> Categoría GC4, donde GC1 es la categoría máxima y GC6 es la mínima.

<sup>2</sup> Categoría RSE6, donde RSE1 es la categoría máxima y RSE6 es la mínima.

### Plan de contingencia COVID-19

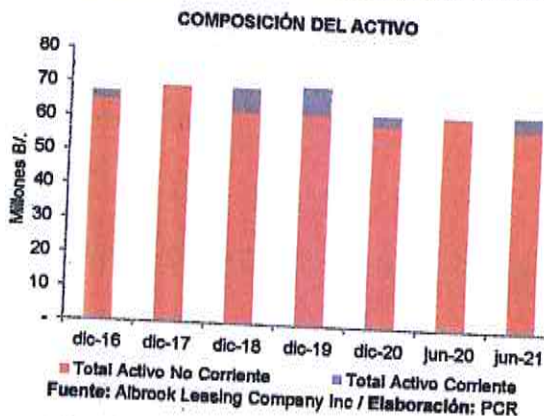
Derivado de la pandemia COVID-19, la empresa realizó planes de acción de contingencia para combatir los efectos de la misma y lograr la recuperación de sus actividades operativas, entre los planes de acción se realizaron los planes de seguridad e higiene tanto para empleados como en la empresa, se realizaron medidas de distanciamiento, evitar el uso de equipos de otras personas y facilitar el proceso de higiene y limpieza. Adicional la empresa realizó Manuales de prevención, seguridad e higiene, se organizó el comité y seguridad de prevención contra COVID-19, bitácoras de salud, seguimiento a síntomas en el personal y facilitó equipos de protección individual para su personal.

### Análisis Financiero

#### Activos

A junio 2021, los activos totales de Albrook Leasing Company, Inc. ascendieron a B/. 66.2 millones, mostrando un incremento interanual de B/. 2.8 millones (+4.5%). Esto último, como consecuencia, principalmente, del aumento por B/. 3.1 millones (+5.3%) en los préstamos por cobrar a partes relacionadas a largo plazo, este incremento en los préstamos por cobrar a partes relacionadas, son los intereses registrados que se trasladaron al vencimiento, de las compañías Albrook Publicidad, LP Century, Eventos Publicitarios e Inmobiliaria Albrook, S.A., aunado a un incremento en otros activos por B/. 5.8 miles (+16.6%), derivado de ITBMS<sup>3</sup> a favor al cierre de junio. Por su parte, el efectivo mostró un decremento por B/. 1.3 miles (-17.7%), por el pago de intereses por pagar que mantenía la compañía de los intereses generados por la emisión 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/. 3.6 millones) en Eventos Publicitarios Albrook, S.A., asimismo, la parte corriente de estos préstamos por cobrar es del 100% (B/. 62.3 millones), ya que la parte no corriente no muestra movimiento para la fecha de análisis y estos préstamos representan el 94.07% de los activos.



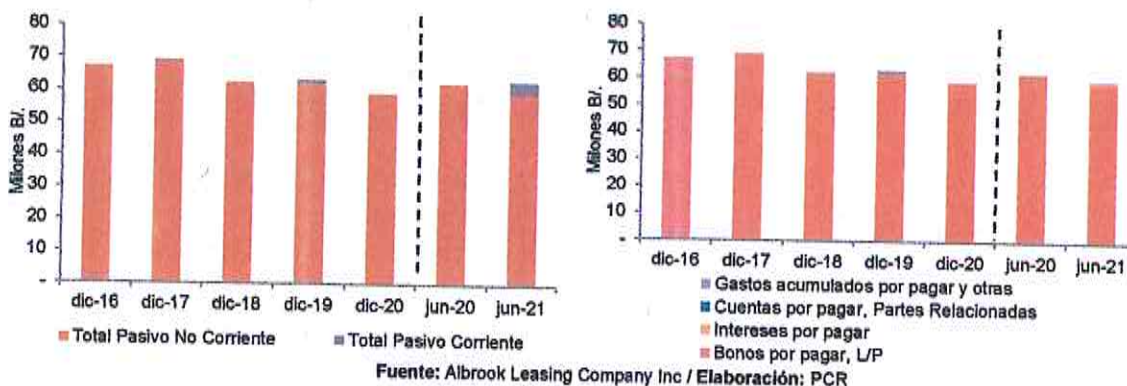
#### Pasivo

Por otro lado, los pasivos totales de Albrook Leasing Company se situaron en B/. 66.2 millones (junio 2020: B/. 63.3 millones), presentando un incremento interanual de B/. 2.9 millones (+4.6%). Para la fecha de análisis, este incremento fue guiado por los intereses por pagar, totalizando B/. 3.9 millones para la fecha de análisis, 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 el 100% corresponden a la porción a largo plazo de la Serie A, la cual devenga una tasa de interés del 6% a partir de septiembre de 2020.

Los pasivos no corrientes representaron un 99.93% 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 (94.08%) e intereses por pagar con el 5.86% restante (B/. 3.9 millones). Por su parte los pasivos corrientes están conformados únicamente por las cuentas por pagar a partes relacionadas con el 0.07% restante (B/. 43.6 miles), los cuales incrementaron en B/. 43.3 miles (+123 veces) a la fecha de análisis, derivado que para la fecha de análisis el incremento obedece a pagos realizados por las compañías tenedoras de los préstamos, con el fin de cubrir los gastos operativos. Cabe resaltar a que al trasladar los pagos directamente de las empresas tenedoras de los préstamos, Albrook Leasing solo mantiene operación con las mismas, por lo cual es la única cuenta que refleja movimientos.

<sup>3</sup> El Impuesto de transferencia de bienes corporales muebles y la prestación de servicios (ITBMS).  
[www.ratingspcr.com](http://www.ratingspcr.com)

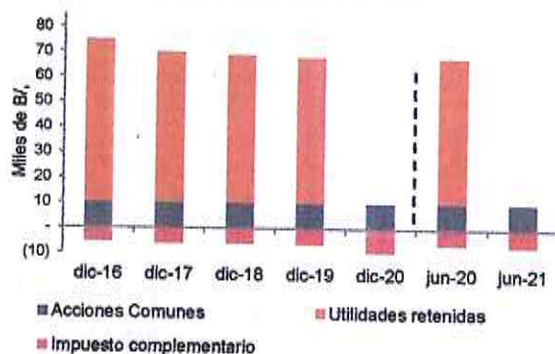
### COMPOSICIÓN DE PASIVO



### Patrimonio

El patrimonio total de la institución se situó en B/. 3 miles, disminuyendo interanualmente en B/. 58.8 miles respecto al monto reflejado el período anterior (junio 2020: B/. 61.9 miles). Dicho comportamiento se derivó de la reducción en las utilidades retenidas por B/. 58.7 miles (-101%), las cuales pasaron de B/. 58.1 miles en junio de 2020 a obtener una pérdida acumulada por un monto de B/. -599 miles para junio de 2021. 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 (junio 2020: B/. 6.2 miles).

### COMPOSICIÓN DEL PATRIMONIO



### Resultados Financieros

Los ingresos de Albrook Leasing Company, Inc., a junio 2021, totalizaron B/. 3.2 miles, mostrando un importante deterioro respecto al mismo período del año anterior de B/. 1.9 millones (-99.8%), esto como resultado de que para la fecha de análisis no se reflejan ingresos por intereses, 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, aunado a que no se reflejan ingresos por servicios administrativos o intereses, ya que inicialmente se facturaban por Albrook Leasing los intereses cobrados en la Emisión de Bonos a las compañías a quienes se le habían otorgados los préstamos, no obstante, a partir del 2020 derivado a recomendaciones de los auditores externos, los intereses cobrados ahora se manejan como un reembolso de gastos, las compañías quienes obtuvieron el préstamo realizan el pago de forma directa a Prival Trust, por lo cual al optar por este método ya no se reflejan ingresos por intereses. Los ingresos se componen en un 100% a la fecha de análisis por otros ingresos, los cuales mostraron un incremento de B/. 3.1 miles (+64 veces). Estos ingresos corresponden a los ingresos derivados por Ductos, el Carrusel, intereses de cuentas de ahorro y los estacionamientos.

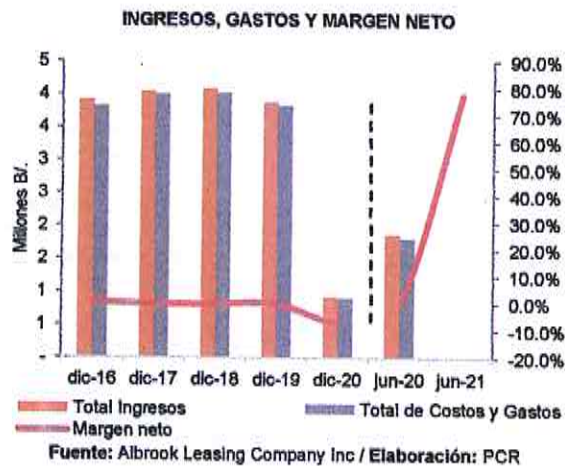
No obstante, al analizar el total de ingresos se observa una reducción importante en la fecha de análisis en comparación con los años anteriores, observándose un dato muy inferior en el comparativo. La reducción en los ingresos se ve afectada ya que para el período de 2021 no hubo ventas, producto de la afectación de la economía mundial por la pandemia Covid-19. Para finales de 2021 se espera reflejar un aumento en los ingresos, derivado de la firma de tres contratos nuevos que iniciarán el 1 de diciembre, estos contratos representarán un ingreso mensual de B/.7 mil, aunado que se ha reactivado la operación del Carrusel.

*de*

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; Para la fecha de análisis no se muestran movimientos en las cuentas de costos por comisiones e intereses, obteniendo una utilidad bruta de B/. 3.2 miles. Respecto a sus gastos, se registraron por B/. 719 miles, decrementando interanualmente en B/. 55.6 miles (-98.7%), debido a que no se reflejan gastos por honorarios a la fecha de análisis y los gastos relacionados con la emisión decrementaron en B/. 17.4 miles (-96.8%) respectivamente. Como consecuencia de lo anterior, la entidad registró una Utilidad neta en B/. 2.5 miles, incrementando en B/.2.4 miles (junio 2020: 50 miles) y un margen neto de 77.4% a junio de 2021 (junio 2020: 0.0%).

Para incrementar los ingresos y los resultados del período para enfrentar los pagos de deuda de la emisión para 2022, se está aplicando una estrategia enfocada en ventas y alquileres, con el fin de captar nuevos clientes, esta estrategia esta aunada al programa de vacunación en la República de Panamá, ya que con el 80% de la población vacunada contra el Covid-19, se está dando seguridad a nuevos inversionistas, por su parte ya para diciembre 2021 se cuentan con tres nuevos clientes.

Por su parte al considerar los ingresos al Fideicomiso a junio de 2021 se obtuvo un valor por B/.195.5 miles generados por ingresos de alquiler de locales por parte de Inmobiliaria Albrook, S.A. y afiliadas, los gastos derivados por Cuotas de mantenimiento de locales vacíos y el impuesto de Inmueble totalizando B/.58.1 miles, se obtiene un resultado disponible de B/. 137.4 miles.

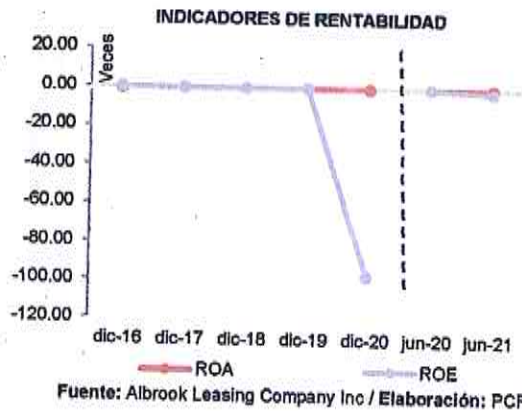


**Rentabilidad y Eficiencia Operativa**

Durante el período analizado, los indicadores de rentabilidad anualizados de Albrook Leasing Company, Inc. reflejaron un resultado negativo, siendo la rentabilidad sobre activos anualizada (ROAA) de -0.09%, derivado de las bajas utilidades en junio 2020, y la pérdida neta obtenida en diciembre y la rentabilidad sobre el patrimonio anualizado de 1.81%, los valores negativos son derivados por la pérdida neta de diciembre 2020 en B/.61.1 miles, aunado al decremento presentado en el patrimonio. Por su parte, la eficiencia medida por los gastos operativos sobre los ingresos se situó en 8.04% a junio 2021, porcentaje mayor interanualmente (junio 2020: 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).

Debido a la naturaleza de vehículo que presenta la sociedad, la rentabilidad no es un objetivo en la empresa. Las operaciones usuales de la sociedad comprenden básicamente el repago de la emisión de parte de los accionistas, los cuales utilizan los flujos provenientes de las empresas relacionadas. Debido al mismo funcionamiento de la sociedad, se presenta el retorno sobre activos negativo, con el fin de ilustrar los gastos de la sociedad en comparación a las cuentas que mantiene a favor. Por otro lado, el valor negativo del retorno sobre patrimonio, ya que la empresa presenta un resultado negativo en diciembre 2020, que además es mayor a las utilidades obtenidas en junio 2020 y junio 2021. En este caso, no es comparable estos parámetros, especialmente dada la condición de vehículo de la sociedad.



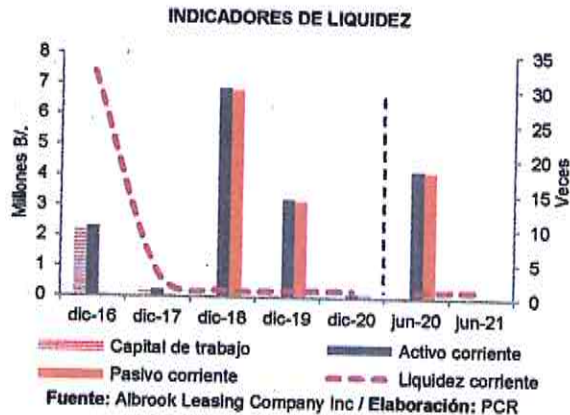


### Liquidez y Flujo de Efectivo

A junio de 2021, los activos corrientes presentaron un considerable decremento interanual de B/. 4.2 millones (-98.9%), correspondido a que no se reflejaron movimientos en cuentas y préstamos por cobrar con las partes relacionadas, las únicas cuentas que reflejaron un movimiento fue el efectivo, el cual mostro un decremento interanual de B/. 1.3 miles (-17.7%) y otros activos el cual mostro un incremento interanual de B/. 5.8 miles (+16.6%).

A su vez, los pasivos corrientes mostraron un considerable decremento en B/. 4.1 millones (-98.9%), como resultado de que la única cuenta que reflejo un movimiento fue Cuentas por pagar con Partes relacionadas, el cual mostro un considerable incremento de B/. 43.3 miles (+123 veces).

En este sentido, Albrook Leasing Company reflejó un nivel de liquidez inmediata de 1.1 vez, mostrando un leve incremento respecto al periodo anterior de 0.1 p.p. (junio 2020: 1 vez). Esto como resultado de que los activos y los pasivos corrientes disminuyeron 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 mostrará un leve aumento para la fecha de análisis.



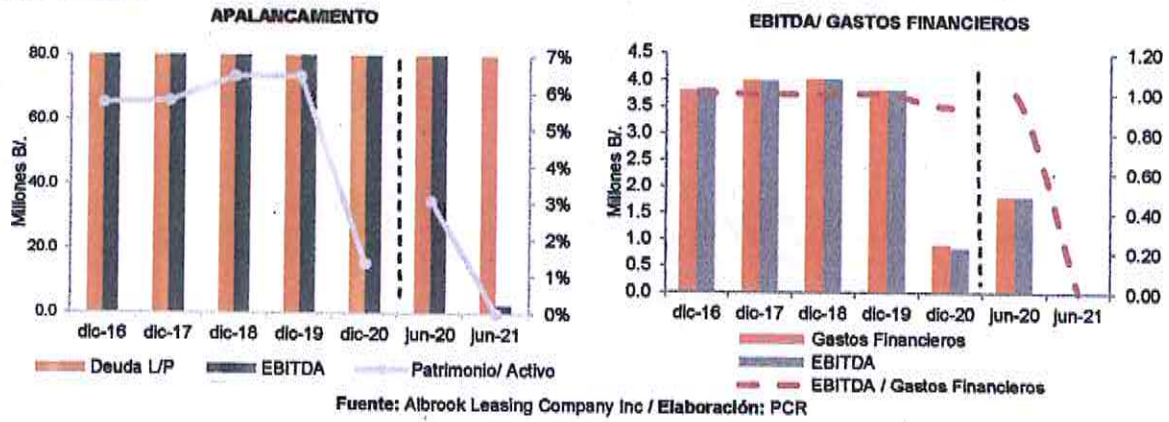
### Solvencia/ Cobertura

La razón de endeudamiento, medida por el pasivo total sobre el activo total, se ubicó en 100% para junio de 2021. 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 0.005% contrario a periodos anteriores que se mantuvo en 0.10%, como en junio 2020.

Para la fecha de análisis, el flujo operativo más las depreciaciones y amortizaciones (EBITDA por sus siglas en inglés) experimentó un decremento de (-99.86%) ubicándose en B/. 2.5 miles (junio 2020: B/. 1.8 millones). En cuanto a razón EBITDA/ deuda largo plazo se ubicó en 0.004%, disminuyendo respecto el periodo del año anterior en 2.86 p.p. (junio 2020: 2.9%), 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 no es representativo, ya que para la fecha de análisis no se ven reflejados gastos por intereses (gastos financieros), debido por los cambios en los términos y condiciones de la emisión, lo que ocasiona la baja de la cobertura a cero, por lo cual no es comparativo interanualmente

con el valor de junio 2020 que fue de 1 vez, por lo cual para la fecha de análisis no cubre los gastos por intereses de la presente emisión.



*Handwritten signature/initials*

## Instrumento Calificado

### PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN

Emisor:	Albrook Leasing Company, Inc.
Instrumento:	Bonos Corporativos
Monto de la Oferta:	US\$ 100,000,000
Moneda:	Dólares de Estados Unidos de América
Tasa de Interés:	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.
Forma y denominación de los bonos:	(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 nominativa 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 nominativa 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.
Pago de intereses:	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 redención total del 100 % de su saldo insoluto, lo que ocurra primero.
Garantía:	Los Bonos estarán respaldados por el crédito general del Emisor y garantizados por el Fideicomiso de Garantía, cuyo patrimonio estará comprendido primordialmente hasta por las siguientes garantías: a) Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre una serie de Bienes Inmuebles cuyo valor de avalúo representa por lo menos el ciento treinta por ciento (130%) del Saldo Insoluto de los Bonos; b) Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso por los Fideicomitentes o por aquellos otros Fideicomitentes que de tiempo en tiempo se incorporan 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).
Uso de los fondos:	(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.
Fiduciario:	Cualquier exceso será entregado según las instrucciones del Emisor. Prival Trust S.A.
Agente Estructurador y Agente de pago registro y transferencia:	Prival Bank, S.A.
Custodio:	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% anual a partir de septiembre 2020.

### **Pago de Intereses**

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. Cabe resaltar que el primer pago de la emisión del periodo 2022, es al 31 de marzo 2022 y la diferencia en los pagos de intereses se aplazó al vencimiento de la emisión 31 diciembre 2023.

### **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 Fideicomitidos 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 Fideicomitidos 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. Adicional se cuenta con avalúos de garantías a seis locales por un valor de US\$ 17.5 millones para tener un valor total de B/. 156.9 millones, cumpliendo una cobertura del 157%; siendo 1.57 veces la cobertura de la emisión.

### Proyecciones Financieras

Albrook Leasing Company realizó sus proyecciones financieras de forma anual, empezando en marzo 2020, hasta diciembre 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 provienen de ingresos por alquileres, sin embargo, la venta de locales también representa 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	2021 P	2022 P	2023P	2024 P
<b>SALDO EN CAJA INICIAL</b>	684,897	971,868	1,613,349	2,513,493
<b>FLUJO DE OPERACIÓN</b>				
<b>INGRESOS</b>				
<b>Ingresos por alquileres</b>	6,010,698	6,311,124	6,390,015	6,628,688
<b>Proyecciones</b>				
Nueva emisión Albrook Leasing				
Venta de Locales	1,250,000	1,000,000	10,750,000	4,750,000
Alquiler de Locales	556,500	702,000	702,000	702,000
<b>Total Ingresos Proyecciones</b>	<b>1,808,500</b>	<b>1,702,000</b>	<b>11,452,000</b>	<b>5,452,000</b>
<b>Otros Ingresos Inmobiliaria Albrook</b>				
Alquiler Edificio de Estacionamientos E-1	135,000	135,000	135,000	135,000
Derecho de utilización	16,824	16,824	16,824	16,824
Ductos	136,608	136,608	136,608	136,608
Otros Ingresos (Carrusel, Coches)	160,416	160,416	160,416	160,416
<b>Total Otros Ingresos</b>	<b>448,848</b>	<b>448,848</b>	<b>448,848</b>	<b>448,848</b>
<b>Total de Ingresos</b>	<b>6,265,946</b>	<b>6,461,972</b>	<b>18,290,863</b>	<b>12,627,636</b>
<b>Gastos</b>				
Agua	540	540	540	540
Servicios Administrativos	240,000	240,000	240,000	240,000
servicios administrar locales alquilados (5%)	300,530	315,556	319,501	331,334
Honorarios-personal Carrusel	74,570	74,570	74,570	74,570
Luz- carrusel	15,720	15,720	15,720	15,720
Impuesto de municipio	9,624	9,624	9,624	9,624
Seguridad	20,508	20,508	20,508	20,508
impuesto de inmueble	193,197	193,197	193,197	193,197
Impuesto Ganancia de Capital	56,250	45,000	483,750	213,750
cuota de mantenimiento-locales vacíos	733,432	691,152	691,152	691,152
Seguros	170,569	170,569	170,569	170,569
<b>Total Gastos Administrativos</b>	<b>1,814,940</b>	<b>1,776,436</b>	<b>2,219,136</b>	<b>1,960,964</b>
<b>Gastos Financieros</b>				
Prival Bank emisión (Capital e Intereses)				

	0	0	0	0
<b>Total Intereses</b>				
<b>TOTAL GASTOS</b>				
Flujo Operacional	1,814,940	1,776,436	2,219,130	1,960,964
Flujo de caja disponible para el servicio de la deuda	6,451,007	6,685,536	16,071,733	10,566,672
<b>FLUJO DE FINANCIAMIENTO</b>				
Prival Bank Emision (Intereses)				
Prival Bank Emision (Capital e intereses)	6,044,045	6,044,045	5,909,089	5,318,756
Total Flujo de Financiamiento			9,262,500	4,286,876
<b>SALDO EN CAJA</b>				
	971,858	1,813,349	2,513,493	3,474,434

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 en promedio un 82% 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 1.59 veces en promedio, mientras que la cobertura sobre el servicio de la deuda es de 1.08 veces en promedio, 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 ya que ambas para el período proyectado. Por su parte, el primer pago de la emisión del período 2022, es al 31 de marzo 2022, y cabe resaltar que la diferencia en los pagos de intereses se aplazó al vencimiento de la emisión al 31 diciembre 2023.

Los intereses que fueron aplazados al vencimiento son los que se generaron a partir de junio 2020 hasta el 31 de enero 2021; Adicionalmente las porciones de pago que no se cubrieron durante la pandemia del 1 de febrero hasta el 31 de diciembre 2021, serán trasladadas al vencimiento.



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

	2021 P	2022 P	2023P	2024 P
Total de ingresos				
Flujo de caja disponible para el servicio de la deuda	8,265,946	8,481,972	18,290,863	12,527,536
Gastos financieros	6,451,007	6,685,536	16,071,733	10,566,672
Amortizaciones	6,044,045	6,044,045	5,909,089	5,318,756
Flujo / Gastos financieros	0	0	9,262,500	4,286,875
Flujo / Servicio de la deuda	1.07	1.11	2.72	1.99
	1.07	1.11	1.06	1.10

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

Cabe resaltar que a la fecha de análisis los ingresos totalizaron B/. 3.2 miles al primer semestre de 2021, de acuerdo con lo proyectado, el valor representa el 0.04% de lo que se espera obtener en el 2021, aunado a ello, la proporción en gastos también representa únicamente un 0.04% respecto a la proyección realizada a fin de año, 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, aunado a que para la fecha de análisis aún no se ven reflejados ingresos por alquileres y gastos financieros para realizar el cálculo de cobertura.

**Análisis de sensibilidad de flujos proyectados**  
**Escenario: Decremento del total de ingresos**

Para el siguiente escenario se realizó un análisis de sensibilidad donde se reducen los ingresos en un 5% para la proyección de 2021 y en un promedio del 6.27% durante los años proyectados, los cuales se derivan de los ingresos por alquileres, venta y alquiler de locales comerciales, para que la cobertura sea ajustada a 1, se observa que al realizar esto sin una reducción de los gastos y en el pago de intereses, se mantiene un flujo de caja disponible para el servicio de la deuda y saldos de caja final positivos, no obstante, se observó que las variaciones en la reducción de los ingresos para la cobertura sea ajustada son variaciones pequeñas, por lo se determina que el modelo es muy sensible ante cualquier variación, por lo cual la compañía podría enfrentar complicaciones en el pago de la deuda.

	2021 P	2022 P	2023P	2024 P
Total de Ingresos	7,858,985	7,820,481	17,390,720	11,566,595
Flujo de caja disponible para el servicio de la deuda	6,044,045	6,044,045	15,171,589	9,605,631
Gastos financieros	6,044,045	6,044,045	5,909,089	5,318,756
Amortizaciones	0	0	9,262,500	4,266,875
Flujo / Gastos financieros	1.00	1.00	2.57	1.81
Flujo / Servicio de la deuda	1.00	1.00	1.00	1.00

## Anexos

CUADRO: BALANCE GENERAL (en miles de balboas)							
ACTIVO	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	jun-20	jun-21
Efectivo	98	71	3	4	2	7	6
Cuentas por cobrar, Partes Relacionadas	233	139	96	88	90	1,056	-
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	35	41
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>2,310</b>	<b>247</b>	<b>6,866</b>	<b>3,241</b>	<b>127</b>	<b>4,213</b>	<b>47</b>
Prestamos por cobrar, L/P	65,005	68,922	62,303	59,188	62,303	59,188	62,303
Mobiliario y equipo, Neto	-	-	-	-	-	-	-
Intereses por cobrar	-	-	-	-	-	-	3,879
<b>Total Activo No Corriente</b>	<b>65,005</b>	<b>68,922</b>	<b>62,303</b>	<b>59,188</b>	<b>62,303</b>	<b>59,188</b>	<b>62,303</b>
<b>Total Activo</b>	<b>67,315</b>	<b>69,169</b>	<b>69,169</b>	<b>62,429</b>	<b>62,429</b>	<b>63,401</b>	<b>62,349</b>
<b>PASIVO</b>							
Cuentas por pagar, Accionistas	-	-	-	-	-	-	-
Gastos acumulados por pagar y otras	71	71	73	64	62	130	-
Cuentas por pagar, Partes Relacionadas	0	0	0	0	64	0	44
Bonos por pagar, Corto plazo	-	-	-	-	-	3,115	-
Intereses por pagar	-	-	-	-	-	906	-
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>71</b>	<b>71</b>	<b>73</b>	<b>64</b>	<b>126</b>	<b>4,151</b>	<b>44</b>
Intereses por pagar	-	-	-	-	-	-	3,879
Bonos por pagar, L/P	67,174	69,034	62,303	59,188	62,303	59,188	62,303
<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<b>67,174</b>	<b>69,034</b>	<b>62,303</b>	<b>59,188</b>	<b>62,303</b>	<b>59,188</b>	<b>62,303</b>
<b>Total Pasivo</b>	<b>67,245</b>	<b>69,105</b>	<b>62,376</b>	<b>59,252</b>	<b>62,429</b>	<b>63,339</b>	<b>66,226</b>
<b>PATRIMONIO</b>							
Acciones Comunes	10	10	10	10	10	10	10
Utilidades retenidas	65	60	59	58	(3)	58	(1)
Impuesto complementario	(5)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)
<b>Total Patrimonio</b>	<b>70</b>	<b>64</b>	<b>63</b>	<b>62</b>	<b>1</b>	<b>62</b>	<b>3</b>
<b>Pasivo + Patrimonio</b>	<b>67,315</b>	<b>69,169</b>	<b>62,438</b>	<b>59,314</b>	<b>62,429</b>	<b>63,401</b>	<b>66,228</b>

Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

CUADRO: ESTADO DE RESULTADOS (en miles de balboas)							
	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	jun-20	jun-21
<b>Ingresos</b>							
Comisiones	-	-	-	-	13	0	3
Intereses	3,859	4,003	4,025	3,825	906	1,811	-
Servicios Administrativos	59	36	60	51	-	56	-
<b>Total Ingresos</b>	<b>3,918</b>	<b>4,039</b>	<b>4,085</b>	<b>3,875</b>	<b>919</b>	<b>1,867</b>	<b>3</b>
<b>Costos</b>							
Comisiones	-	-	-	-	-	-	-
Intereses	3,818	4,003	4,025	3,825	906	1,811	-
<b>Total Costos</b>	<b>3,818</b>	<b>4,003</b>	<b>4,025</b>	<b>3,825</b>	<b>906</b>	<b>1,811</b>	<b>-</b>
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>100</b>	<b>36</b>	<b>60</b>	<b>61</b>	<b>13</b>	<b>56</b>	<b>3</b>
<b>Gastos</b>							
Impuestos	0.3	2	1.4	2	0	-	0
Honorarios	46	49	50	41	54	38	-
Gastos Legales	-	-	-	0	-	-	-
Varios	21	0.5	9	8	19	18	1
<b>Total Gastos</b>	<b>67</b>	<b>51</b>	<b>60</b>	<b>51</b>	<b>74</b>	<b>56</b>	<b>1</b>
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>33</b>	<b>(16)</b>	<b>-</b>	<b>(0.0)</b>	<b>(61.1)</b>	<b>0.1</b>	<b>2.6</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>	<b>0.1</b>	<b>2.6</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>	<b>0.1</b>	<b>2.5</b>

Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR



**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>	<b>jun-20</b>	<b>jun-21</b>
Rentabilidad sobre activos anualizados (ROAA)	0.04%	-0.01%	0.00%	0.00%	-0.10%	0.00%	0.00%
Rentabilidad sobre patrimonio anualizados (ROAE)	38.92%	-7.79%	-1.52%	-0.01%	-9730.25%	0.08%	79.68%
<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>	<b>jun-20</b>	<b>jun-21</b>
Margen operativo	0.85%	-0.12%	0.00%	0.00%	-6.65%	0.00%	77.40%
Margen neto	0.69%	-0.12%	-0.02%	0.00%	-6.65%	0.00%	77.40%
<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>	<b>jun-20</b>	<b>jun-21</b>
Capital de trabajo	2,238	176	63	62	1	62	3
Liquidez corriente	32.3	3.5	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1
Activo corriente	2,310	247	6,866	3,241	127	4,213	47
Pasivo corriente	71	71	6,804	3,180	126	4,151	44
<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>	<b>jun-20</b>	<b>jun-21</b>
Endeudamiento	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	100.0%	99.9%	100.0%
Deuda Largo Plazo / Pasivo total	99.9%	99.9%	90.2%	94.9%	99.8%	93.4%	94.1%
Patrimonio/ Activo	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.0%	0.1%	0.0%
Patrimonio / Pasivo (veces)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Deuda L/P (Miles B./)	67,245	69,105	69,106	62,367	62,429	63,339	66,225
Deuda Bancaria							
EBITDA / Deuda Largo Plazo	5.73%	5.79%	6.46%	6.46%	1.36%	3.06%	0.004%
Deuda Largo Plazo / EBITDA	17.44	17.27	15.48	15.47	73.78	32.68	25,305.74
EBITDA / Gastos Financieros	1.01	1.00	1.00	1.00	0.93	1.00	0.0
Gastos financieros (Miles B./)	3,818	4,003	4,025	3,825	906	1,811	0
EBITDA (Miles B./)	3,852	3,998	4,025	3,825	844	1,811	2

Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

- Ratings Financieros
- Ratings de Microfinanzas
- Evaluaciones de Gobierno Corporativo
- Evaluaciones de Responsabilidad Fiduciaria

X  
9

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
TRIBUNAL ELECTORAL

**Miriam Esther  
Moreno Rojas**



**B-252-969**

NOMBRE USUAL:  
FECHA DE NACIMIENTO: 25-JUL-1966  
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMA, PANAMA  
SEXO: F TIPO DE SANGRE: O+  
EXPEDIDA: 18-SEP-2019 EXPIRA: 18-SEP-2029



*Leandro L. H.*

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
TRIBUNAL ELECTORAL

Jose Raul  
Arias Garcia De Paredes



8-190-497

NOMBRE USUAL:  
FECHA DE NACIMIENTO: 15-JUL-1953  
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMA  
SEXO: M DONANTE TIPO DE SANGRE: AB+  
EXPEDIDA: 18-NOV-2019 EXPIRA: 18-NOV-2029



TE TRIBUNAL  
ELECTORAL

DIRECCION NACIONAL DE CERTIFICACION



REPÚBLICA DE PANAMÁ  
TRIBUNAL ELECTORAL

Alejandro Alfredo  
Aleman Miranda



8-744-1177

NOMBRE USUAL:  
FECHA DE NACIMIENTO: 11-MAR-1981  
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMA  
SEXO: M DONANTE TIPO DE SANGRE: O+  
EXPEDIDA: 17-JUN-2021 EXPIRA: 17-JUN-2036



*Aleman Miranda*

TE TRIBUNAL  
ELECTORAL

*[Signature]*  
DIRECTOR NACIONAL DE REGULACION



8-744-1177



6000018159



NOTARÍA SEXTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

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

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los diez (10) días del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), ante mí, **LICENCIADO RAUL IVAN CASTILLO SANJUR**, Notario Público Sexto del Circuito de Panamá, varón, panameño, mayor de edad, casado, con cédula de identidad personal número cuatro- ciento cincuenta y siete- setecientos veinticinco (4-157-725), 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 REDI 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 veintiuno (2021). -----

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

1 incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición  
2 financiera y los resultados de las operaciones de ALBROOK LEASING COMPAY INC., para el  
3 periodo correspondiente del primero (1) de enero de dos mil veintiuno (2021) al treinta y uno  
4 (31) de diciembre de dos mil veintiuno (2021). -----

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

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

7 d2 Han diseñado los mecanismos de control interno que toda la información de importancia  
8 sobre ALBROOK LEASING COMPANY, INC. Sean hechas de su conocimiento,  
9 particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados. -----

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

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

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

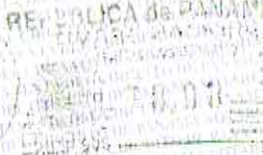
16 e1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los  
17 controles internos, que pueden afectar negativamente la capacidad de ALBROOK LEASING  
18 COMPANY, INC., para registrar, procesar y reportar información financiera, he indicado a los  
19 auditores cualquier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

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

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

29 G. Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del mercado de  
30 valores y en conocimiento de las consecuencias que encierra el falso Testimonio regulado por el

e



NOTARÍA SEXTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

1 articulo 385 (segundo texto Único) del código Penal. -----

2 Leída como les fue esta declaración a los comparecientes en presencia de los testigos  
3 instrumentales señores **CLIFFORD BERNARD**, con cédula de identidad personal número ocho-  
4 cuatrocientos dos - cuatrocientos diecinueve (8-402-419) y **VICTOR LARA** con cédula de  
5 identidad personal número ocho- quinientos siete-seiscientos ochenta y siete (8-507-687) ambos  
6 mayores de edad, vecinos de la Ciudad a quienes conozco y son Hábiles para el cargo, la  
7 encontraron conforme, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firmaron  
8 todos para constancia, con los testigos, ante mí, el notario que doy fe. -----

9 LOS DECLARANTES POR ALBROOK LEASING COMPANY INC.,

11

12 ALEJANDRO ALFREDO ALEMAN MIRANDA



14

15 JOSE RAUL ARIAS



16

17 MIRIAM MORENO ROJAS



19 TESTIGOS POR LA NOTARIA

21

22 CLIFFORD BERNARD

23

24 VICTOR LARA

26 LIC. RAUL IVÁN CASTILLO SANJUR  
Notario Público Sexto



e