

ALBROOK LEASING COMPANY INC
INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL (Formulario IN-A)
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

RAZON SOCIAL DEL EMISOR:

ALBROOK LEASING COMPANY INC.
R.U.C. 2016781-1-742699

VALORES QUE HA REGISTRADO:

BONOS CORPORATIVOS

NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR:

Teléfonos: 207-8888 ; Fax: 207-8804

**NUMERO DE RESOLUCION DE LA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES:**

**SMV No. 585-15 del 28 de septiembre de 2015
modificada por Resolucion SMV-145-20 del 8 de
abril 2020 y Resolucion SMV-335-20 de 22 de julio
2020**

DIRECCION DEL EMISOR:

**Calle 56 A Este, San Francisco, Edificio Arizona,
Ciudad de Panamá, Rep. De Panamá**

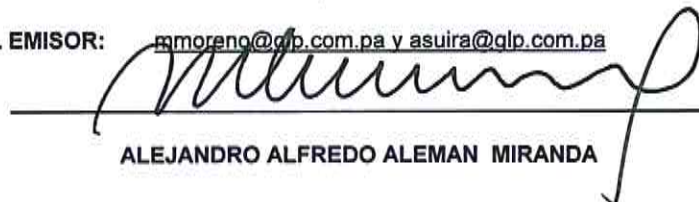
NOMBRE PERSONAL DE CONTACTO;

Miriam Moreno; Alexander Suira

DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR:

mmoreno@glp.com.pa y asuira@glp.com.pa

FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL:


ALEJANDRO ALFREDO ALEMAN MIRANDA

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

Handwritten initials in blue ink, possibly 'AX' or 'AQ'.

I PARTE

I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo

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

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

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

B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

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

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

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

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

C. Descripción del Negocio

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

D. Estructura Organizativa

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

E. Propiedades, Plantas y Equipo

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

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

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

II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

<u>(en balboas)</u>	<u>31-dic-22</u>	<u>31-dic-21</u>
	<u>Auditados</u>	<u>Auditados</u>
<u>Activos Corrientes</u>		
Efectivo Disponible	3,809	4,655
Intereses y Cuentas por Cobrar		
Otros activos		
	<u>3,809</u>	<u>4,655</u>
<u>Pasivos corrientes</u>		
Gastos acumulados por pagar		
Cuentas Relacionadas		
	<u>0</u>	<u>0</u>
Índice de liquidez (activo corriente/ pasivo corriente)	100.00	100.00

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 2022. La compañía muestra un índice de liquidez razonable, la razón corriente refleja un incremento de 99.00 % al pasar de 1. % en diciembre 2021 a 100.00 % en diciembre 2022. El índice que se muestra es razonable ya que cubre su pasivo corriente 100 a 1

al 31 de diciembre 2022, el 100 % de los activos corrientes, se encuentra disponible de forma líquida, para hacerle frente a sus compromisos Prival Bank

B. Recursos de Capital

(en balboas)	31-dic-22	31-dic-21
	Auditados	Auditados
Pasivos	67,971,426	62,380,957
Capital	10,000	10,000
Utilidades Retenidas	(262)	282
Impuesto Complementario	(6,368)	(6,311)
Total del Recurso de Capital	3,370	3,971

El patrimonio de la Compañía al 31 de diciembre 2022 reflejaba un valor de B/. 3,370 conformado por acciones por un valor nominal de B/. 10,000 y pérdida acumuladas por un valor de 262, e Impuesto complementario por un valor de (6,311). Los pasivos totalizan B/. 67,971,426 conformados por bonos emitidos por pagar por un valor de B/. 67,893,300 y 78,126 en cuentas por pagar a relacionadas.

Al 31 de diciembre 2022, la razón de endeudamiento se mantiene en 1.0 %, el mismo valor que terminó en diciembre 2021. El principal pasivo que mantiene la compañía es B/. 67,893,300 producto de la Emisión de Bonos. Los fondos obtenidos en esta Emisión fueron colocados en un 100%. Estos pasivos serán servidos por los intereses y la recuperación de los préstamos por cobrar, actualmente los préstamos generan intereses de 6.00 por ciento anual.

C. Resultados de las Operaciones

(en balboas)	31-dic-22	12/31/2021
	Auditados	Auditados
Ingresos		
Servicios Administrativos		3,821
Intereses		
Otros Ingresos		
	0	3,821
Gastos		
Intereses		
Impuestos	506	
Honorarios	38	
Varios		
	544	0
Utilidad neta antes de impuestos	(544)	3,821
Impuesto Sobre la Renta		
Utilidad (Pérdida) Neta	(544)	3,821

Al 31 de diciembre 2022, no se generaron ingresos, los gastos para el mismo periodo son impuestos por 506 y otro 38. Generando como resultado una pérdida por los doce meses transcurridos en el 2022 por un valor de B/. 544

Se observo que los Ingresos disminuyen en relación al año anterior, en su principal Items, 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.

JUAN CARLOS FABREGA CHANDECK

Cargo: Secretario

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 24 de Septiembre de 1992

Domicilio Comercial: Edificio Prival Bank, Calle 50, San Francisco, Panamá, Republica de Panamá.

Joven empresario, actualmente se desempeña como Presidente de Prival bank

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, Maestría 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 ticha 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

VINCULOS

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

VI. TRATAMIENTO FISCAL

Ganancias provenientes de la enajenación de Bonos

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

Si los Bonos no son enajenados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, de conformidad con la Ley No. 18 del 19 de junio 2006,(i) el vendedor estará sujeto al Impuesto Sobre la Renta en Panamá sobre las ganancias de capital realizadas en efectivo sobre la venta de las acciones, calculado a una tasa fija del 10%, (ii) 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 CORPÓRATIVO

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

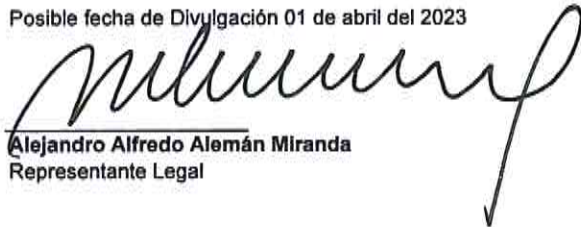
VI PARTE

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 2023


 Alejandro Alfredo Alemán Miranda
 Representante Legal

(Handwritten initials)

Albrook Leasing Company, Inc.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2022
con informe de los auditores independientes de
fecha del 22 de marzo de 2023.

Mann Lee & Asociados, S.A.

202

Albrook Leasing Company, Inc.

Estados Financieros 2022

	Páginas
Contenido	
Dictamen 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

PT

DICTAMEN 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 2022 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 2022, 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.

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.

Mans, Lee y Asociados

22 de marzo de 2023

Panamá, República de Panamá

Albrook Leasing Company, Inc.

Estado de situación financiera
31 de diciembre de 2022
En balboas

	Notas	2022	2021
Activos			
<i>Activos corrientes</i>			
Efectivo	4	<u>3,809</u>	<u>4,655</u>
Total de activos corrientes		<u>3,809</u>	<u>4,655</u>
<i>Activos no corrientes</i>			
Cuentas por cobrar – partes relacionadas	5	36,485	36,485
Préstamos por cobrar – partes relacionadas	5	67,893,300	62,302,734
Otros activos		<u>41,202</u>	<u>41,054</u>
Total de activos no corrientes		<u>67,970,987</u>	<u>62,380,273</u>
Total de activos		<u>67,974,796</u>	<u>62,384,928</u>
Pasivos y patrimonio			
<i>Pasivos no corrientes</i>			
Cuentas por pagar – partes relacionadas	5	78,126	78,223
Bonos por pagar	6	<u>67,893,300</u>	<u>62,302,734</u>
Total de pasivos no corrientes		<u>67,971,426</u>	<u>62,380,957</u>
Total de pasivos		<u>67,971,426</u>	<u>62,380,957</u>
Patrimonio:			
Acciones comunes – B/.1,000 de valor nominal			
Autorizadas 1,000, emitidas y en circulación –			
10 acciones		10,000	10,000
Ganancia (déficit) acumulado		(262)	282
Impuesto complementario		<u>(6,368)</u>	<u>(6,311)</u>
Total de patrimonio		<u>3,370</u>	<u>3,971</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>67,974,796</u>	<u>62,384,928</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 2022
En balboas

	Nota	2022	2021
Ingresos:			
Otros ingresos		<u>-</u>	<u>3,821</u>
		<u>-</u>	<u>3,821</u>
Gastos generales y administrativos			
Impuestos		506	-
Varios		<u>38</u>	<u>-</u>
		<u>544</u>	<u>-</u>
(Pérdida) ganancia antes de impuesto sobre la renta		(544)	3,821
Impuesto sobre la renta	8	<u>-</u>	<u>478</u>
(Pérdida) ganancia neta		<u>(544)</u>	<u>3,343</u>

Las notas son parte de estos estados financieros.

7
Q

Albrook Leasing Company, Inc.

Estado de cambios en el patrimonio
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
 En balboas

	<u>Cantidad de Acciones Autorizadas</u>	<u>Cantidad de acciones en circulación</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Acciones comunes				
Saldo al inicio y final del año	1,000	10	10,000	10,000
(Déficit) ganancia acumulada				
Saldo al inicio del año	-	-	282	(3,061)
(Pérdida) ganancia neta	-	-	(544)	3,343
Saldo al final del año	-	-	(262)	282
Impuesto complementario				
Saldo al inicio del año	-	-	(6,311)	(6,311)
Adiciones del año	-	-	(57)	-
Saldo al final del año	-	-	(6,368)	(6,311)
Total patrimonio	<u>1,000</u>	<u>10</u>	<u>3,370</u>	<u>3,971</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 2022
En balboas

	Nota	2022	2021
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
(Pérdida) ganancia neta		(544)	3,343
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar partes relacionadas		-	53,023
Otros activos		(148)	(6,037)
Cuentas por pagar – partes relacionadas		(97)	13,798
Cuentas por pagar y otros pasivos		-	(61,536)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de operación		<u>(789)</u>	<u>2,591</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Impuesto complementario		<u>(57)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(57)</u>	<u>-</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo		(846)	2,591
Efectivo al inicio del año		<u>4,655</u>	<u>2,064</u>
Efectivo al final del año	4	<u>3,809</u>	<u>4,655</u>

Las notas son parte de estos estados financieros.

Handwritten initials or signature in blue ink.

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 2022, fueron autorizados para su emisión por la Administración.

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

2.1 Normas Internacionales de Reporte Financiero nuevas y modificadas que están vigentes a partir del año corriente.

Reforma de la tasa de interés de referencia (enmiendas a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)

La Junta de Normas Internacionales de Contabilidad publicó enmiendas para abordar los problemas que surgen del reemplazo de los tipos de interés de oferta en el mercado interbancario (interbank offered rates - IBOR) existentes con tasas de interés alternativas libres de riesgo (Riskfree rate - RFR). Esto se hizo en dos fases, las cuales se detallan a continuación:

Fase 1: Se publicó en septiembre de 2019 e incluye modificaciones en la NIIF 9 que proporciona excepciones temporales a la aplicación de requisitos específicos de contabilidad de cobertura que se ven directamente afectadas por la reforma a la IBOR y otras tasas de oferta interbancarias. Esta enmienda es efectiva para períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2020, sin embargo, la Compañía no mantiene contabilidad de coberturas, por lo que esta fase no es aplicable.

Fase 2: Se publicó en agosto de 2020, la cual contiene excepciones y aclaraciones sobre el tratamiento aplicable a los activos y pasivos financieros afectados por la reforma a la IBOR y otras tasas de oferta interbancarias. El Consejo modificó la NIIF 9 para agregar un expediente práctico que permite contabilizar los cambios en los flujos de efectivo contractuales que son requeridos por la reforma mediante la actualización de la tasa de interés efectiva, sin necesidad de reconocer en resultados las diferencias generadas. Este expediente práctico se puede utilizar

Albrook Leasing Company, Inc.

Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2022 En balboas

solo si: el cambio es consecuencia directa de la reforma y si la nueva base (tasa) es equivalente a la anterior. Esta enmienda es efectiva para períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2021.

A nivel mundial se están llevando a cabo cambios en las tasas de interés de referencia, incluyendo el reemplazo de las tasas interbancarias ofrecidas (IBOR) por tasas de interés alternativas libres de riesgo. La Reserva Federal y el Banco de la Reserva Federal de New York convocaron a un grupo de participantes en la creación del ARRC (Alternate Reference Rates Committee), comité creado con el fin de asegurar al mercado la transición de la referencia actual de tasa USD LIBOR (London Interbank Offered Rate) a una tasa de referencia más robusta, dicho comité seleccionó la tasa SOFR (Secured Overnight Financing Rate) como la alternativa de sustitución, y están trabajando en la metodología y acuerdos de mercado necesarios para su adopción amplia en la mayoría de los mercados financieros.

2.2 Normas e interpretaciones nuevas y/o revisadas

Las nuevas normas y modificaciones a las NIIF, así como las interpretaciones (CINIIF) que han sido publicadas en el período, pero que aún no han sido implementadas por el Grupo se encuentran detalladas a continuación:

Nueva norma o enmienda	Fecha de aplicación	Tipo de cambio
Contratos Onerosos - Costos de Cumplimiento de un Contrato (NIC 37 - Provisiones, Pasivos y Activos Contingentes)	01 de enero de 2022	Modificación
Registro de activos antes de que esté disponible para su uso previsto (NIC 16 - Propiedad, planta y equipo)	01 de enero de 2022	Modificación
NIIF 3 Combinación de negocios (referencia al marco conceptual)	01 de enero de 2022	Modificación
Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020	01 de enero de 2022	Modificación
Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes (NIC 1 - Presentación de estados financieros)	01 de enero de 2023	Modificación
Revelación de políticas contables (NIC 1 - Presentación de estados financieros)	01 de enero de 2023	Modificación
Definición de estimado contable (NIC 8 - Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores)	01 de enero de 2023	Modificación
Activos y pasivos por impuesto de renta diferido generados de una sola transacción (NIC 12 Impuestos a las ganancias)	01 de enero de 2023	Modificación
NIIF 17 - Contratos de Seguro	01 de enero de 2023	Nueva norma
NIIF 17 - Contrato de Seguros - Aplicación inicial con la NIIF 9 e información comparativa	01 de enero de 2023	Modificación

A la fecha de los estados financieros la Compañía se encuentra en proceso de la evaluación si estas tendrán impacto en los futuros estados financieros.

3. Políticas de contabilidad significativas

Un resumen de las políticas de contabilidad más significativas de la Compañía se presenta a continuación:

3.1 Declaración de cumplimiento

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

3.2 Base de preparación

Los estados financieros fueron preparados sobre la base de costo histórico. Los estados financieros fueron preparados a partir de los registros contables que mantiene la Compañía.

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

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 Compañía 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 Compañía 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.

Los estados financieros han sido preparados por la Administración asumiendo que la Compañía continuará operando como un negocio en marcha.

3.3 Moneda funcional y de presentación

Los registros se llevan en balboas (B/) 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 (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y en su lugar utiliza el dólar (US\$) norteamericano como moneda de curso legal.

3.4 Comparación de la información

Conforme con lo exigido en la Norma Internacional de Contabilidad No. 1, la información contenida en estos estados financieros referida al año 2021 se presenta a efectos comparativos con la información similar relativa al año 2022 y, por consiguiente, no constituye los estados financieros anuales de la entidad del año 2021.

Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2022
En balboas

3.5 Uso de estimaciones

La Administración ha efectuado un número de estimaciones y supuestos relacionados al reporte de activos, pasivos ingresos y gastos al preparar estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones son reconocidos en el período en que estos hayan sido revisados y cualquier otro período futuro que estos afecten.

3.6 Instrumentos financieros

Efectivo y depósitos en bancos

El efectivo y depósitos en bancos comprenden los fondos de caja y los depósitos en bancos a la vista.

Deterioro de activos financieros

Los activos financieros deben ser probados por deterioro al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Baja en activos financieros

Los activos financieros son dados de baja sólo cuando los derechos contractuales a recibir flujos de efectivo han expirado; o cuando se han transferido los activos financieros y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherente a 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, éste 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, éste continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo garantizado por el importe recibido.

3.7 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la entidad

Obligaciones financieras

Las obligaciones financieras son reconocidas a costo amortizado usando el método de interés efectivo. El método de interés efectivo es un método de cálculo del costo amortizado del pasivo financiero y del gasto de interés distribuido sobre el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados a través de la vida esperada del pasivo financiero, o (donde sea apropiado) en un período más corto, al monto neto en libros en el reconocimiento inicial.

Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2022
En balboas

3.7 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la entidad (continuación)

Instrumento de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se registran por el importe recibido, neto de los costos directos de emisión.

Baja de pasivos financieros

Se da de baja los pasivos financieros cuando, y solamente cuando, las obligaciones se liquidan, cancelan o expiran. La diferencia entre el monto en libros de un pasivo financiero dado de baja y la consideración pagada y por pagar es reconocida en el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral.

Capital accionario

Las acciones comunes están clasificadas como parte del patrimonio. Dichas acciones están registradas al costo.

3.8 Costo de deuda

Los costos de deuda son amortizados sobre el período en que se amortiza la deuda bajo el método de interés efectivo.

3.9 Gastos por intereses

El gasto por intereses es reconocido en el estado de ganancias o pérdidas bajo el método de interés efectivo para todos los instrumentos financieros que generan intereses.

3.10 Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

3.11 Arrendamientos

Cuando los activos son arrendados en régimen de arrendamiento operativo el activo se incluye en el estado de situación financiera según la naturaleza del bien. La compañía reconoce los ingresos por arrendamientos operativos durante el término del contrato de arrendamiento sobre una base de línea recta.

Albrook Leasing Company, Inc.

Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2022 En balboas

3.12 Impuesto sobre la renta

El impuesto corriente por pagar está basado en la renta gravable del período. La renta gravable difiere de la "utilidad antes de impuesto sobre la renta" como se reporta en el estado de resultado, 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 impuesto sobre la renta es reconocido en los resultados de operaciones del año corriente. El pasivo por impuesto corriente el Grupo es calculado utilizando la tasa de impuesto que está vigente a la fecha del estado de situación financiera.

4. Efectivo

Un detalle del efectivo se presenta a continuación:

	2022	2021
Prival Bank, S. A.	<u>3,809</u>	<u>4,655</u>

5. Cuentas y transacciones entre partes relacionadas

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

	2022	2021
En el estado de situación financiera		
Cuentas por cobrar relacionadas	<u>36,485</u>	<u>36,485</u>
Préstamos por cobrar relacionadas	<u>67,893,300</u>	<u>62,302,734</u>
Cuentas por pagar relacionadas	<u>78,126</u>	<u>78,223</u>

6. Bonos por pagar

Los bonos corporativos por pagar se resumen a continuación:

Serie	Emisión	Interés	Vencimiento	2022	2021
Serie A	Septiembre 2015	6.00%	Diciembre 2023	39,002,882	39,002,882
Serie B	Septiembre 2015	6.00%	Diciembre 2023	<u>28,890,418</u>	<u>23,299,852</u>
				67,893,300	62,302,734

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

Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2022
En balboas

6. Bonos por pagar (continuación)

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 será pagados al vencimiento. No obstante la Compañía se reserva el derecho de redimir anticipadamente estas series. 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.
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.

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.

Albrook Leasing Company, Inc.

Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2022
En balboas

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. Los Bonos de la Serie B son bonos "cupón cero" por lo tanto, no pagan intereses periódicamente.

8. Impuesto sobre la renta

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

	2022	2021
Ganancia (pérdida) antes de impuesto sobre la renta	(544)	3,821
Arrastre de pérdidas (Pérdida) utilidad fiscal	<u>-</u> <u>(544)</u>	<u>1,910</u> <u>1,911</u>
Impuesto causado 25%	<u>-</u>	<u>478</u>

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 2022
En balboas

9. Valor razonable de los instrumentos financieros (continuación)

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

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

10. Administración del riesgo de instrumentos financieros

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

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

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

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

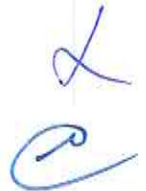
Estado Financiero por el período
terminado el 31 de diciembre de 2022

27

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 2022

Contenido	Página
Informe del contador	1
Estado de activos y fondos en fideicomisos	2
Estado de cambios en los activos netos atribuibles a los fideicomitentes	3
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 que se acompañan del Fideicomiso No.13 Albrook Leasing Company, Inc., en adelante la Compañía, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 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

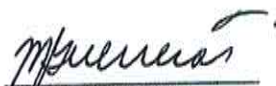
La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control 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 2022, 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 2022
(En balboas)

	Notas	Diciembre 2022	Diciembre 2021
Activos			
Efectivo y equivalente de efectivo		598,444	400
Propiedades	5	97,102,951	97,102,951
Otras Garantías	6	317,834	220,830
Activos netos atribuibles a los fideicomitentes		<u>98,019,229</u>	<u>97,324,181</u>
Fondos en fideicomiso			
Aportes de los fideicomitentes	5	<u>98,019,229</u>	<u>97,324,181</u>
Fondos netos en fideicomiso		<u>98,019,229</u>	<u>97,324,181</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 2022
 (En balboas)

	<u>Aportes de los Fideicomitentes</u>	<u>Retiro de propiedades y mejoras</u>	<u>Total</u>
Saldo al 30 de diciembre de 2020	88,620,940	400	88,621,340
Contribución de capital	11,012,886		11,012,886
Retiros de propiedades	-	(2,310,045)	(2,310,045)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	99,633,826	(2,309,645)	97,324,181
Contribución de capital	2,724,630		2,724,630
Retiros de propiedades		(2,029,582)	(2,029,582)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	102,358,456	(4,339,227)	98,019,229

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 el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)**

	Notas	Diciembre 2022	Diciembre 2021
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Aumento en propiedades		-	(8,482,011)
Aumento en otras garantías		(97,004)	(220,830)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(97,004)	(8,702,841)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:			
Aportes de fideicomitentes		695,048	8,702,841
Efectivo neto proveniente en actividades de financiamiento		695,048	8,702,841
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		598,044	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		400	400
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		598,444	400

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 2022
(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/.70,916,278, 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 B/.317,834 en arrendamientos trimestrales
3. Cuentas Fiduciarias, las cuales a la fecha de cierre del presente informe mantenían depositada la suma total de B/.598,444.
4. Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso por los Fideicomitentes o por aquellos otros Fideicomitentes que de tiempo en tiempo se incorporen al Fideicomiso cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías.
5. Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución)

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

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

Notas a los estados financieros
por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022
(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 2022
(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 2022
(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.

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 2022
(En balboas)

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.

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.

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 2022
(En balboas)

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.

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 o 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.

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 2022
(En balboas)

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

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

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 2022
 (En balboas)

3. Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

Jerarquías del valor razonable

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

- Nivel 1 - Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2 - Los datos de entrada son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para activos o pasivos directa o indirectamente idénticos o similares en mercados que no son activos.
- Nivel 3 - Los datos de entrada son datos no observables para el activo o pasivo.

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

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

Diciembre 2022	Jerarquía del valor razonable		
	Nivel 3	Total	Valor en libros
Activos financieros:			
Depósitos en banco	598,444	598,444	598,444
Total de activos financieros	598,444	598,444	598,444

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 2022
 (En balboas)

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

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Diciembre 2022	Diciembre 2021
Depósitos a la vista	<u>598,444</u>	<u>400</u>
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>598,444</u>	<u>400</u>

5. Propiedades

Las propiedades se resumen como sigue:

	<u>Propiedades</u>	<u>Total</u>
Diciembre 2022		
Al inicio del período	<u>97,102,951</u>	<u>97,102,951</u>
Al final del período	<u>97,102,951</u>	<u>97,102,951</u>
Diciembre 2021		
Al inicio del período	88,620,940	88,620,940
Retiros de propiedades y mejoras	<u>8,482,011</u>	<u>8,482,011</u>
Al final del período	<u>97,102,951</u>	<u>97,102,951</u>

El valor razonable de las propiedades del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022 se obtuvo a través de un avalúo realizado el 19 de agosto de 2021 por Avalúos 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.

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 2022
(En balboas)

Las fincas dadas en garantía cuentan con una Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio constituida mediante la Escritura Pública No. 25,981 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 B/.97,102,951.

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

	Nivel 3	
	Diciembre 2022	Diciembre 2021
Propiedades	<u>97,102,951</u>	<u>97,102,951</u>

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

Enfoque comparativo

Considera las ventas de bienes similares o sustitutos, 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.

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 2022
(En balboas)

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

	Diciembre 2022	Diciembre 2021
Propiedades	<u>97,420,785</u>	<u>97,323,781</u>

6. Otras Garantías

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso No.13 mantiene otras garantías, las cuales se detallan a continuación:

	Diciembre 2022	Diciembre 2021
Cesiones de contratos	317,834	220,830
Saldo al final del período	<u>317,834</u>	<u>220,830</u>

Al 31 de diciembre de 2022, el fideicomiso administrado por Prival Trust, S. A. mantenía cesiones de contratos de arrendamiento por un total de B/. 317,834 (2021: B/. 220,830).

7. 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 2022, 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 2022
(En balboas)

8. Hechos posteriores al período sobre el que se informa

La Fiduciaria ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2022, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 27 de marzo de 2023, 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.

9. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2022, fueron aprobados por la Administración de la Fiduciaria el 27 de marzo de 2023.

Albrook Leasing Company, Inc.
Emisión Pública de Bonos Corporativos

Comité No 135/2022

Informe con EEFF interinos al 30 de junio de 2022
Periodicidad de actualización: Semestral

Fecha de comité: 23 de diciembre de 2022
Sector Inmobiliario/Panamá

Equipo de Análisis

Gabriel Muralles
gmuralles@ratingspcr.com

Donato Rivas
drivas@ratingspcr.com

(502) 6635-2166

HISTORIAL DE CALIFICACIONES

Fecha de información	Jun-17	dic-17	Jun-18	dic-18	dic-20	Jun-21	dic-21	Jun-22
Fecha de comité	19/10/2017	21/09/2018	21/01/2019	06/12/2019	20/06/2021	04/02/2022	05/08/2022	23/12/2022
Emisión Pública de Bonos Corporativos	PA BBB	PA BBB	PA BBB	PA BBB	PA BBB	PA BBB	PA BBB	PA BBB
Perspectiva	Estable	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 su función como vehículo de la emisión de bonos corporativos para brindar facilidades crediticias a sus compañías relacionadas, las cuales generan los ingresos necesarios para el repago de la deuda, así como los contratos adjudicados para el cumplimiento de sus obligaciones financieras. La calificación también considera los ajustados niveles de liquidez y el impacto de la reactivación económica post pandemia Covid-19 en las actividades y operaciones del grupo económico.

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:

- **Limitados niveles de 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 de alquiler 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 2022, no presentó ingresos por concepto de intereses porque las compañías relacionadas realizan el pago directo de la emisión a Prival Trust. En cuanto a los gastos, a la fecha de análisis la compañía registró gastos por impuestos y gastos varios, por lo que generaron un resultado neto negativo y menor interanualmente.
- **Sector Inmobiliario.** El sector de construcción presentó una recuperación al primer semestre del año 2022 como consecuencia de la reactivación económica, aunado con el plan de vacunación lo cual ha liberado las restricciones de aforo en espacios públicos. Se espera un mayor repunte al final del año 2022, lo cual será de gran aporte para la economía panameña considerando que es el sector económico más importante y el que más aporta al producto interno bruto. Se espera que esta recuperación permita estabilidad en la generación de ingresos de las empresas relacionadas que ceden los flujos al fideicomiso para el pago de la emisión.

- **Ajustados niveles de liquidez.** A junio de 2022, la compañía registro ajustados niveles de liquidez (1.04 veces) como resultado de un aumento en mayor proporción en los pasivos corrientes que en los activos corrientes. La compañía ha sido capaz de cubrir con sus obligaciones en el corto plazo considerando que su estructura de deuda se enfoca principalmente en deuda a largo plazo. Adicionalmente, la deuda a corto plazo esta conformada en su mayoría por cuentas por pagar a compañías relacionadas, por lo que el riesgo de liquidez se puede mitigar de manera adecuada debido a la flexibilidad de los términos comerciales.
- **Cobertura proyectada de gastos financieros.** A la fecha de análisis, la razón EBITDA sobre los gastos financieros fue de 0 veces, debido a que las empresas relacionadas realizan el pago directo de la emisión a Prival Trust, por lo que no es un indicador significativo para el análisis. Por su parte, las empresas relacionadas con sus respectivas operaciones proyectan generar flujos adecuados para el cumplimiento de las obligaciones financieras derivadas de la nueva Emisión, en especial las que operan en el sector inmobiliario que mantienen en promedio el 70% de las cuentas por pagar a Albrook Leasing Company Inc.
- **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 totalizaron B/. 91.4 millones, 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.

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 al 30 de junio de 2022.
- **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 2021 a 2024.

Factores clave

Los factores clave que podrían mejorar la calificación son:

- Incremento sostenido en los niveles de liquidez.
- Incremento constante en el nivel de ingresos de las relacionadas, generando una mayor cobertura sobre gastos financieros.

Los factores clave que podrían desmejorar la calificación son:

- Decremento constante en el nivel de ingresos.
- Desmejora constante en los niveles de liquidez y solvencia.

Limitaciones a la calificación

Limitaciones encontradas: No se encontraron limitaciones a la información.

Limitaciones Potenciales (Riesgos Previsibles): Se percibe la falta de certeza económica derivado de los impactos de la pandemia COVID-19 en los últimos dos años, principalmente en el sector inmobiliario. Se espera una moderada recuperación en los siguientes años como consecuencia de las medidas implementadas por parte de las autoridades gubernamentales en cuanto al levantamiento de restricciones del aforo permitido y los planes de reactivación económica, incluyendo el programa de vacunación.

Hechos de importancia

- El miembro Juan Carlos Fabrega Chandecck sustituye al miembro José Raúl Arias como secretario en la Junta Directiva en junio 2022.

Contexto Económico

La economía mundial se ha ralentizado a inicios del año 2022, a medida que va avanzando las nuevas variantes del COVID-19 los países han tomado nuevamente las restricciones a la movilidad. Así como el encarecimiento de la energía, combustibles, y materias primas por causa de los factores geopolíticos entre Rusia y Ucrania, que podrá tener un impacto en la inflación y en las economías de la región de Latinoamérica. Se prevé que el crecimiento mundial se modere de 4.4% en 2022 y las proyecciones de crecimiento para Latinoamérica oscilan entre 2.9% en promedio, lo que implica una desaceleración respecto de la recuperación observada en 2021. Se anticipa que los efectos de la inflación, los desafíos de la cadena de suministros a nivel global, podrá limitar la recuperación de la actividad económica. De tal forma, se estima que continúe el aumento en la inflación debido a los cortes en las cadenas de suministros y los altos precios de energía/combustibles en el transcurso del 2022. Derivado de lo anterior, es importante que los países inicien y diseñen nuevas reformas con el fin de incrementar la inversión y promover el capital humano, y así poder revertir la desigualdad de ingresos y poder hacer frente a los desafíos en los que se encuentra actualmente la economía global.

Para la región de América Latina y el Caribe, según La Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), en 2021 se presentaron presiones inflacionarias en la mayoría de los países de la región, especialmente el comportamiento de los precios en los sectores de alimentos y energía, también el tipo de cambio será fundamental para explicar la dinámica futura de los precios en los diferentes países de la región.; las proyecciones indican que estas se mantendrán en 2022. Los bancos centrales estiman que los niveles de inflación estarán por encima de las metas ya establecidas y la perspectiva es de un crecimiento moderado que repuntará inferior al 2% en 2022, después de haber crecido más de un 6% en 2021. El aumento en las tasas de interés puede reducir las actividades de inversión y el desarrollo de empleo, generando un desempeño moderado en la economía.

Según el Banco Mundial, Panamá cuenta con el desafío de reactivar el crecimiento y garantizar que los beneficios también lleguen a las zonas rurales. Uno de los sectores más importantes para la economía panameña es el de construcción, mostrando una recuperación desde el año anterior, pero aún se encuentra por debajo del nivel que se encontraba antes de pandemia. Por otra parte al primer trimestre de 2022, los sectores económicos que presentaron un incremento mayor fueron las actividades comunitarias, sociales y personales de servicios (+139.5%), hoteles y restaurantes (+81.1%), comercio por mayor y por menor (+26.9%), construcción (+21.4%), actividades inmobiliarias, empresariales y alquiler (+16.7%) y transporte, almacenamiento y comunicaciones (+13.7%) y en menores variaciones se encuentran los sectores como pesca (+9.3%), suministro de electricidad gas y agua (9.4%) e industrias manufactureras (+2.9%). Cabe destacar que muchos de estos sectores económicos siguen en un periodo de recuperación económica. Por otra parte, el sector que continuó con una tendencia negativa es el de enseñanza privada (-5.0%), lo cual demuestra que la mayoría de los sectores económicos que componen el PIB de Panamá se encuentran en crecimiento y en recuperación.

Para el mes de abril 2022, el índice mensual de actividad económica (IMAE) registro un crecimiento de +6.20%, en comparación de abril 2021. De igual manera, el índice mensual de actividad económica (IMAE) acumulado de enero a abril 2022, presentó un aumento de +11.19% en comparación del mismo período del año 2021. Esto representa un comportamiento positivo en la economía panameña, mostrando un proceso de recuperación tras el impacto de la pandemia COVID-19.

La perspectiva para el 2022 es la continua recuperación de los sectores económico, especialmente de los más afectados como construcción y turismo, de la mano del proceso de vacunación, la atracción de nuevas inversiones para generar nuevos empleos, así como la reactivación y la atracción de los turistas hacia el país. Por otro lado, se espera darle continuidad a las políticas que permitan estimular la recuperación económica y a reforzar las reformas sociales para garantizar el crecimiento observado en el país, especialmente en la recuperación de actividades comerciales y económicas, sobre la micro y pequeñas empresas.

Contexto del Sector

La entidad emisora al actuar como vehículo financiero, se toman en cuenta los flujos de la principal compañía relacionada, esta siendo Albrook Mall, por lo cual, es de suma importancia entender el comportamiento y situación actual del sector inmobiliario de la República de Panamá.

Al primer trimestre de 2022, según datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá (INEC), el sector de construcción presentó un crecimiento interanual de 21.4%, posicionándose en B/.1,294 millones en comparación a lo registrado a marzo de 2021 (B/.1,065 millones). El comportamiento de este sector se obtiene como resultado de la relajación en las medidas sanitarias en junio de 2021, que permitió la reactivación de las obras de construcción a nivel nacional al ver avances favorables en el programa de vacunación y mitigación de la pandemia. El desempeño de la actividad desarrolladora se vio fuertemente impulsada tanto en obras públicas como privadas.

Las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler en el año registraron un aumento positivo de 16.7%, debido a la activación económica al observar la mitigación lograda con la pandemia del coronavirus que impactó la economía nacional y a cada uno de los componentes de esta categoría. En el periodo actual las autoridades sanitarias establecieron medidas



que permiten continuar con los proyectos que estuvieron detenidos hasta junio de 2021, con el objetivo de reactivar la economía y el desarrollo de proyectos, así como el incentivo en la inversión pública para obras de infraestructura pública y privada.

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

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

El sector inmobiliario de Panamá se encuentra en un proceso de recuperación que a medida que transcurre el tiempo se va normalizando. Un punto que considerar es que mientras las medidas sanitarias siguen disminuyendo gracias a la mitigación de la pandemia, se espera una estabilización de los costos en el desarrollo de las obras que tienen avances importantes y en el inicio de nuevos proyectos.

El sector inmobiliario está directamente relacionado con el ciclo económico y está fuertemente influenciado por variables macroeconómicas, principalmente por el PIB, la generación de empleos en el país, el ingreso promedio de las familias, las tasas de interés de la política monetaria, el crecimiento poblacional, entre otras. Durante el segundo semestre del 2021 el sector de construcción reanudó actividades, detenidas desde marzo que se notificó el primer caso positivo de coronavirus en el país.

Por el momento se tienen opiniones por parte de inversionistas que no se vuelvan a establecer períodos de cuarentena o restricciones, y menor aún en la temporada seca en el territorio, debido al alza de la demanda en la construcción aprovechando la ausencia de lluvias.

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.

Grupo Económico

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.



Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

[Handwritten signature]

Gobierno Corporativo

El capital accionario de Albrook Leasing Company está conformado por 10 acciones comunes en circulación con un valor nominal de B/. 1,000.00 cada una. Asimismo, la Junta Directiva está integrada por un equipo profesional con una amplia experiencia y destacada formación.

ACCIONISTAS Y JUNTA DIRECTIVA	
ACCIONISTAS	PARTICIPACIÓN
Grupo Istmo Assets	63%
Grupo Los Pueblos	37%
JUNTA DIRECTIVA	
Alejandro Alfredo Alemán Miranda	Presidente
Miriam Moreno Rojas	Tesorero
Juan Carlos Fabrega Chandeck	Secretario

Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

Operaciones y Estrategias

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

El centro comercial comprende 307,837m² de área total y 200,000m² 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.

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

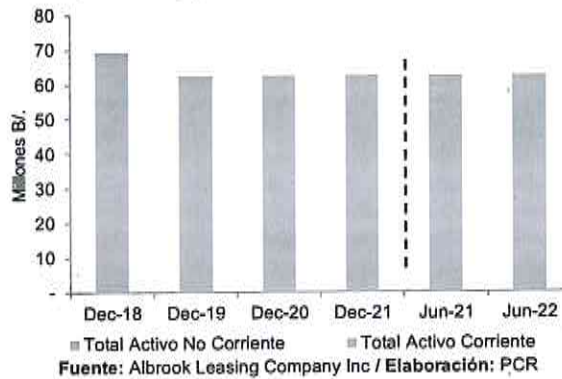
Para el siguiente análisis se utilizaron Estados Financieros a la fecha de análisis en función del vehículo financiero, que toman en cuenta los flujos generados por las empresas relacionadas, de las cuales se generan los flujos para el pago de la emisión. Cabe mencionar que las principales compañías relacionadas que aportan flujos para el pago de la emisión operan en el sector inmobiliario.

Activos

A junio 2022, los activos totales de Albrook Leasing Company, Inc. ascendieron a B/. 62.3 millones, mostrando un decremento interanual de B/. 3.8 millones (-5.8%) como resultado de una disminución total en los intereses por cobrar a relacionadas (-100%), debido a que las empresas relacionadas ceden el pago directamente al banco Prival Trust. Adicional, se presenta un aumento del efectivo en (+1.39 veces), así como un aumento de B/. 36.4 miles en cuentas por cobrar a relacionadas por B/. 36.4 miles y cabe mencionar que los préstamos por cobrar se mantuvieron constantes situándose en B/. 62.3 millones.

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., Estos préstamos representan el 99.8% de los activos totales. Es importante mencionar que el capital de los préstamos proviene de la emisión de bonos y los préstamos generan intereses, los cuales son cedidos a un fideicomiso para el pago de la deuda.

COMPOSICIÓN DEL ACTIVO

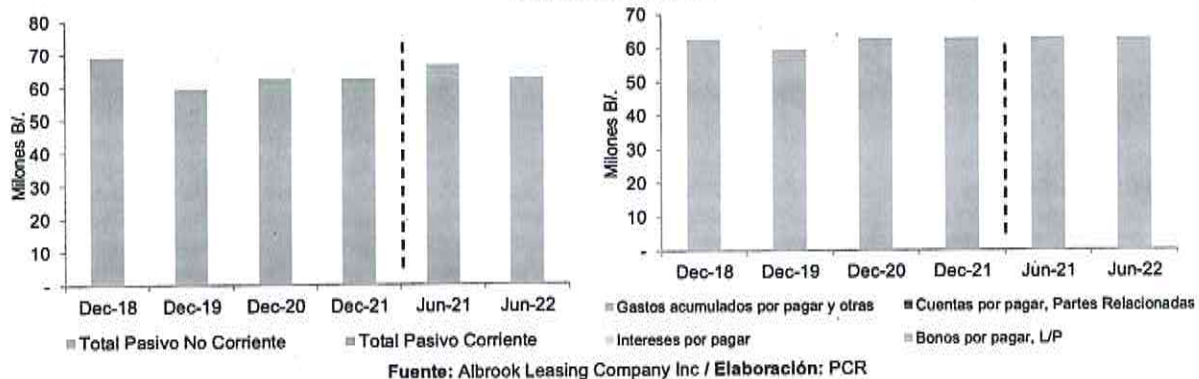


Pasivo

A la fecha de análisis, los pasivos totales de Albrook Leasing Company se situaron en B/. 62.3 millones y presentando un decremento interanual de B/. 3.8 millones (-5.8%) en comparación del período anterior como resultado de la reducción de intereses por pagar (-100%), debido a que las empresas relacionadas realizan el pago directamente a Prival Trust, pese a un incremento en las cuentas por pagar a partes relacionadas (+72.2%), principalmente con Inmobiliaria Albrook siendo el 99.4% del total de la cuenta.

Los pasivos no corrientes representaron un 99.8% 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 (100%) y, a la fecha de análisis, no se registraron intereses por pagar. Por su parte los pasivos corrientes están conformados por gastos acumulados por pagar (0.10%) y las cuentas por pagar a partes relacionadas con el 0.1% restante (B/.75.1 miles), los cuales aumentaron en B/. 31.5 miles (+72.2%) a la fecha de análisis, cabe mencionar que esta cuenta se concentra principalmente con Inmobiliaria Albrook (99.4%). 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.

COMPOSICIÓN DE PASIVO

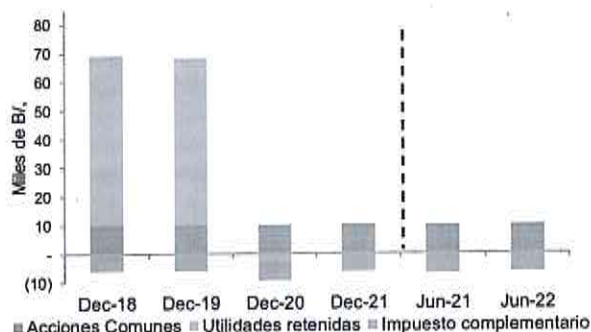


Patrimonio

El patrimonio total de la institución se situó en B/. 3.3 miles, incrementado interanualmente en B/. 281 respecto al monto reflejado el período anterior (junio 2021: B/. 3 miles). Dicho comportamiento se derivó principalmente a que a la fecha de análisis se registró una disminución en utilidades retenidas y situándose en -B/. 261 (+56.4%), mostrando una mejora a lo registrado en el período anterior (-B/. 599 miles). 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 disminuyendo 0.9% en comparación con el año anterior.

[Handwritten signature]

COMPOSICIÓN DEL PATRIMONIO



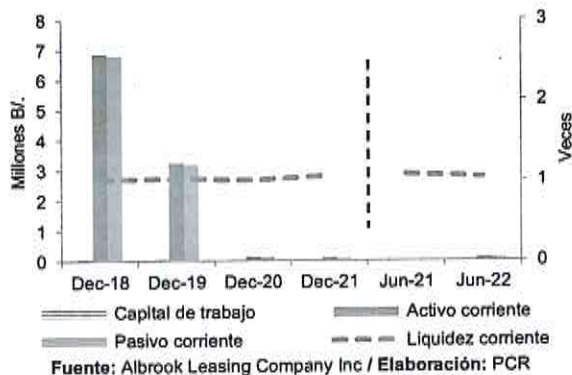
Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

Liquidez y Flujo de Efectivo

A junio de 2022, los activos corrientes presentaron un considerable aumento interanual de B/. 45 miles (+96.4%), como resultado de un aumento en cuentas por cobrar a las compañías relacionadas de B/. 36.4 miles y un aumento en el efectivo (+1.39 veces). A su vez, los pasivos corrientes mostraron un aumento en B/. 44.7 miles (+1.02 veces), como resultado de un aumento en los gastos acumulados por pagar (B/. 13.2 miles) y un aumento en las cuentas por pagar a compañías relacionadas (+72.2%).

En este sentido, Albrook Leasing Company reflejó un nivel de liquidez inmediata de 1.04 veces, mostrando un leve decremento respecto al periodo anterior de 0.03 p.p. (junio 2021: 1.07 veces). Esto como resultado de un aumento en mayor proporción en los pasivos corrientes que en los activos corrientes. 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. Por lo que se considera que Albrook Leasing Company presenta una ajustada liquidez para el cumplimiento de sus obligaciones a corto plazo.

INDICADORES DE LIQUIDEZ



Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

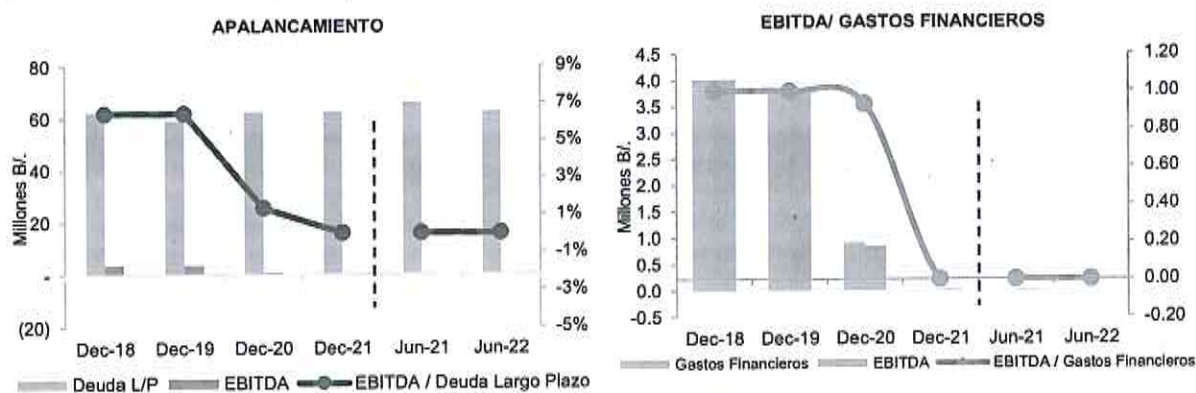
Solvencia/ Cobertura

La razón de endeudamiento, medida por el pasivo total sobre el activo total, se ubicó en 100% para junio de 2022. 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 muestra constante al mismo periodo del año anterior situándose en 0.005%, y por debajo del promedio de periodos anteriores con 0.10%.

Para la fecha de análisis, el flujo operativo más las depreciaciones y amortizaciones (EBITDA por sus siglas en inglés) experimentó un decremento de (-1.22 veces) ubicándose en -B/. 543 miles (junio 2021: B/. 2.4 miles). En cuanto a razón EBITDA/ deuda largo plazo se ubicó en -0.001%, disminuyendo respecto el periodo del año anterior (junio 2021: 0.004%), dicho nivel de cobertura se muestra negativo por el EBITDA negativo que se presenta a la fecha de análisis.

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), por los cambios en los términos y condiciones de la emisión. Lo anterior, ocasiona la baja en la cobertura a cero, por lo cual no es comparativo interanualmente, por lo cual para la fecha de análisis no cubre los gastos por intereses de la presente emisión.



Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

Resultados Financieros

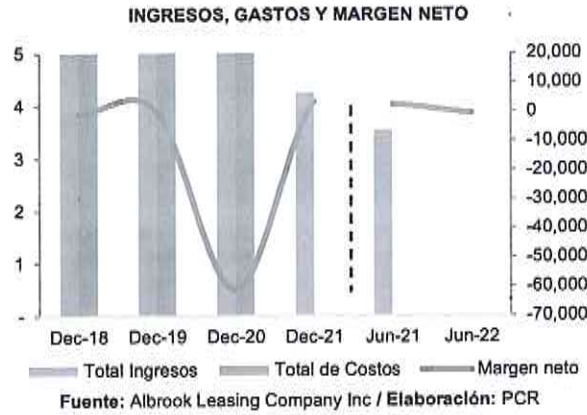
Para el siguiente análisis se utilizaron Estados Financieros a la fecha de análisis en función del vehículo financiero, el cual no opera con fines de lucro y su principal función es facilitar créditos a compañías relacionadas con fondos provenientes de la emisión.

Albrook Leasing Company, Inc., a junio 2022, no presenta ingresos, mostrando un importante deterioro respecto al mismo periodo del año anterior de B/. 3.1 miles (-100%), esto como resultado de que para la fecha de análisis no se reflejan ingresos por intereses, que son los ingresos derivados 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 y su función como vehículo financiero del grupo; 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, lo cual se mantiene a la fecha de análisis. Las compañías que obtuvieron 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.

Por la naturaleza de la compañía, los costos se componen de intereses pagados y comisiones, 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, debido a que las compañías relacionadas realizan el pago directo a Prival Trust, por lo cual presentan una utilidad bruta de B/. 0. A la fecha de análisis, se registraron gastos de operación que totalizaron B/. 0.54 miles, los gastos se presentan un incremento en las cuentas de impuestos por B/. 0.56 miles (+2.37 veces). Por su parte, en la cuenta de gastos varios por B/. 0.03 miles muestra una disminución interanual (-93.5%). Como consecuencia de lo anterior, la entidad registró una utilidad antes de impuestos negativa de -B/. 543 miles. En cuanto al margen neto, por lo descrito anteriormente, este presenta una desmejora interanual situándose en -B/. 543 (-1.2 veces).

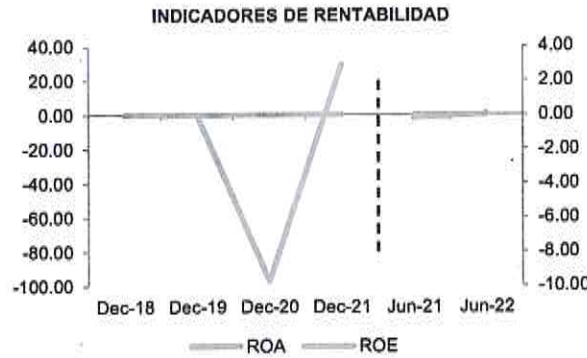
Para incrementar los ingresos y los resultados del periodo para enfrentar los pagos de deuda de la emisión para 2022, se está aplicando una estrategia enfocada en ventas y alquileres, con el fin de captar nuevos clientes, esta estrategia esta aunada a la reactivación y recuperación económica del país.

Por su parte al considerar los ingresos al Fideicomiso a junio de 2022 se obtuvo un valor por B/. 502.6 miles generados por ingresos de alquiler de locales por parte de Inmobiliaria Albrook, S.A. y afiliadas.



Rentabilidad y Eficiencia Operativa

Durante el periodo analizado, los indicadores de rentabilidad anualizados de Albrook Leasing Company, Inc. reflejaron un resultado que demuestra una leve mejora interanual, siendo la rentabilidad sobre activos (ROAA) de 0.00001%, derivado de las utilidades retenidas en periodos anteriores, a pesar de la pérdida neta presentada en junio 2022, cabe resaltar que se debe al giro de negocio de la entidad. Por otra parte, la rentabilidad sobre patrimonio (ROEA) se ubicó en 0.1%. 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.



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, serán pagaderos a partir del 31 de enero de 2021, así como los intereses acumulados hasta el 31 de enero de 2021, serán efectuados por el Emisor en la Fecha de Vencimiento de la Emisión. Los pagos de intereses correspondientes al 31 de Marzo de 2021, al 30 de junio de 2021, al 30 de septiembre de 2021 y al 30 de diciembre de 2021, serán efectuados por el Emisor con los flujos de dinero provenientes del cien por ciento (100%) de los cánones de arrendamiento que se deriven de los contratos de arrendamiento sobre los Bienes Inmuebles otorgados en garantía, los cuales serán cedidos en forma incondicional e irrevocable al Fideicomiso de Garantía de la Emisión, y serán utilizados para el pago total o parcial de los intereses correspondientes a esas fechas de pago de interés. En caso de que tales flujos de dinero no sean suficientes para cancelar dichos pagos de intereses, el saldo correspondiente será acumulado y pagado por el Emisor en la Fecha de Vencimiento.
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 rendición total del 100 % de su saldo insoluto, lo que ocurra primero. Los Bonos estarán respaldados por el crédito general del Emisor y garantizados por el Fideicomiso de Garantía, cuyo patrimonio estará comprendido primordialmente hasta por las siguientes garantías:
Garantía:	a) Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre una serie de Bienes Inmuebles cuyo valor de avalúo representa por lo menos el ciento treinta por ciento (130%) del Saldo Insoluto de los Bonos; b) Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso por los Fideicomitentes o por aquellos otros Fideicomitentes que de tiempo en tiempo se incorporen al Fideicomiso cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías; y c) Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución).
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. Cualquier exceso será entregado según las instrucciones del Emisor.
Fiduciario:	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, serán pagaderos a partir del 31 de enero de 2021, así como los intereses acumulados hasta el 31 de enero de 2021, serán efectuados por el Emisor en la Fecha de Vencimiento de la Emisión. Los pagos de intereses correspondientes al 31 de Marzo de 2021, al 30 de junio de 2021, al 30 de septiembre de 2021 y al 30 de diciembre de 2021, serán efectuados por el Emisor con los flujos de dinero provenientes del cien por ciento (100%) de los cánones de arrendamiento que se deriven de los contratos de arrendamiento sobre los Bienes Inmuebles otorgados en garantía, los cuales serán cedidos en forma incondicional e irrevocable al Fideicomiso de Garantía de la Emisión, y serán utilizados para el pago total o parcial de los intereses correspondientes a esas fechas de pago de interés. En caso de que tales flujos de dinero no sean suficientes para cancelar dichos pagos de intereses, el saldo correspondiente será acumulado y pagado por el Emisor en la Fecha de Vencimiento. 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 2021, 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 calendarios 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 2024. 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.

ALBROOK LEASING - INMOBILIARIA ALBROOK, S.A. Y AFILIADAS				
FLUJO DE CAJA PROYECTADO				
PROYECCION A 5 AÑOS	2022R	2022P	2023P	2024P
Saldo en caja inicial	(543.00)	971,858.22	1,613,349.15	2,513,492.61
FLUJO DE OPERACIÓN				
Ingresos				
Ingresos por alquileres	-	6,311,124	6,390,015	6,626,688
Venta de Locales	-	1,000,000	10,750,000	4,750,000
Alquiler de Locales	-	702,000	702,000	702,000
Cuenta por cobrar, relacionadas	-	-	-	-
Otros activos	(124)	-	-	-
Cuentas por pagar, relacionadas	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	13,229	-	-	-
Cuentas por pagar y otros pasivos	(3,055)	-	-	-
Total Ingresos	9,507	8,013,124	17,842,015	12,078,688
Otros Ingresos Inmobiliaria Albrook				
Alquiler Edificio de Estacionamientos E-1	-	135,000	135,000	135,000
Derecho de Utilización	-	16,824	16,824	16,824
Ductos	-	136,608	136,608	136,608
Otros Ingresos (Carusel, Coches)	-	160,416	160,416	160,416
Total Otros Ingresos	-	448,848	448,848	448,848
Total de Ingresos	9,507	9,433,830	19,904,212	15,041,029
Gastos				
Agua	-	540	540	540
Servicios Administrativos	-	240,000	240,000	240,000
Servicios administrar locales alquilados (5%)	-	315,556	319,501	331,334
Honorarios-personal Carrusel	-	74,570	74,570	74,570
Luz- carrusel	-	15,720	15,720	15,720
Impuesto de municipio	-	9,624	9,624	9,624
Seguridad	-	20,508	20,508	20,508
Impuesto de inmueble	-	193,197	193,197	193,197
Impuesto Ganancia de Capital	-	45,000	483,750	213,750
Cuota de mantenimiento-locales vacios	-	691,152	691,152	691,152
Seguros	-	170,569	170,569	170,569
Varios	37	-	-	-
Total Gastos	37	1,776,436	2,219,130	1,960,964
Flujo operacional	(37)	7,657,394	17,685,082	13,080,064
Flujo de caja disponible para el servicio de la deuda	(37)	7,657,394	17,685,082	13,080,064
FLUJO DE FINANCIAMIENTO				
Nueva Emisión Albrook Leasing	(57)	-	-	-
Prival Bank Emisión (Capital e Intereses)	-	(6,044,045)	(5,909,089)	(5,318,756)
Prival Bank Emisión (Intereses)	-	-	(9,262,500)	(4,286,875)
Prival Bank Emisión (Capital)	-	-	-	-
Flujo de Financiamiento	(57)	(6,044,045)	(15,171,589)	(9,605,631)
Aumento neto de efectivo	9,450	-	-	-
Efectivo al inicio de año	4,655	1,613,349	2,513,493	3,474,434
Saldo final de caja	14,105	1,613,349	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 periodo 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.

	2022 R	2022 P	2023P	2024 P
Total de Ingresos	0	8,461,972	18,290,863	12,527,536
Flujo de caja disponible para el servicio de la deuda	(37)	6,665,536	16,071,733	10,566,572
Gastos financieros	(57)	6,044,045	5,909,089	5,318,756
Amortizaciones	-	-	9,262,500	4,286,875
Flujo / Gastos financieros	0.65	1.11	2.72	1.99
Flujo / Servicio de la deuda	0.65	1.11	1.06	1.10

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

Cabe resaltar que a la fecha de análisis no se presentaron ingresos, de acuerdo con lo proyectado, el valor representa el 0.0% de lo que se esperaba obtener en el 2022, aunado a ello, a la fecha de análisis la compañía registro gastos generales y administrativos por B/. 543, lo cual difiere respecto a la proyección realizada a fin de año. Adicionalmente, se registraron gastos financieros por B/. 57. 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. Adicionalmente, se considera el flujo de la emisión donde las relacionadas aportan ingresos al fideicomiso de garantía para cumplir con las obligaciones de la emisión. Por su parte al considerar los ingresos al Fideicomiso a junio de 2022 se obtuvo un valor por B/. 502.6 miles generados por ingresos de alquiler de locales por parte de Inmobiliaria Albrook, S.A. y afiliadas.

Anexos

BALANCE GENERAL (en miles de balboas)							
	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	jun-21	jun-22	
ACTIVO							
Efectivo	3	4	2	5	6	14	
Cuentas por cobrar, Partes Relacionadas	96	88	90	36	-	36	
Préstamos por cobrar, C/P	6,731	3,115	-	-	-	-	
Otros Activos	36	35	35	41	41	41	
Total Activo Corriente	6,866	3,241	127	82	47	92	
Préstamos por cobrar, L/P	62,303	59,188	62,303	62,303	62,303	62,303	
Total Activo No Corriente	62,303	59,188	62,303	62,303	62,303	62,303	
Total Activo	69,169	62,429	62,429	62,385	62,349	62,395	
PASIVO							
Gastos acumulados por pagar y otras	73	64	62	-	-	13	
Cuentas por pagar, Partes Relacionadas	-	-	64	78	44	75	
Bonos por pagar, Corto plazo	6,731	-	-	-	-	-	
Total Pasivo Corriente	6,804	64	126	78	44	88	
Bonos por pagar, L/P	62,303	59,188	62,303	62,303	62,303	62,303	
Total Pasivo No Corriente	62,303	59,188	62,303	62,303	66,182	62,303	
Total Pasivo	69,106	59,252	62,429	62,381	66,225	62,391	
PATRIMONIO							
Acciones Comunes	10	10	10	10	10	10	
Utilidades retenidas	59	58	(3)	0	(1)	(0)	
Impuesto complementario	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	
Total Patrimonio	63	62	1	4	3	3	
Pasivo + Patrimonio	69,169	59,314	62,429	62,385	66,228	62,395	

Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

ESTADO DE RESULTADOS						
	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	jun-21	jun-22
Ingresos						
Comisiones	-	-	12,728	3,821	3,181	-
Intereses	4,024,557	3,824,763	905,553	-	-	-
Servicios Administrativos	60,377	50,636	-	-	-	-
Total Ingresos	4,084,934	3,875,399	918,281	3,821	3,181	-
Costos						
Total Costos	4,024,557	3,824,763	905,553	-	-	-
Utilidad Bruta	4,024,557	3,824,763	905,553	-	-	-
Gastos	60,377	50,636	12,728	3,821	3,181	-
Honorarios	1,399	1,980	300	-	150	506
Varios	50,133	40,851	54,227	-	-	-
Total Gastos	-	16	-	-	-	-
Utilidad de Operación	8,845	7,794	19,307	-	569	37
Otros Ingresos	60,377	50,641	73,834	-	719	543
Utilidad antes de impuestos	-	(5)	(61,106)	3,821	2,462	(543)
Impuesto sobre la renta	958	-	-	478	-	-
Utilidad (Pérdida) neta	(958)	(5.0)	(61,106.0)	3,343.0	2,462.0	(543.0)

Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

RAZONES FINANCIERAS

	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	jun-21	jun-22
Indicadores de rentabilidad						
Rentabilidad sobre activos	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Rentabilidad sobre patrimonio	(0.02)	(0.00)	(97.30)	29.10	(1.81)	0.10
Indicadores de liquidez						
Capital de trabajo	62.90	61.85	0.63	3.97	3.09	3.37
Liquidez corriente	1.01	1.02	1.00	1.05	1.07	1.04
Activo corriente	6,866	3,241	127	82	47	92
Pasivo corriente	6,804	3,180	126	78	44	88
Indicadores de endeudamiento y solvencia						
Endeudamiento	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Deuda Largo Plazo / Pasivo total	0.90	0.95	1.00	1.00	0.94	1.00
Patrimonio/ Activo	0.09%	0.10%	0.00%	0.01%	0.00%	0.01%
Patrimonio / Pasivo (veces)	0.09%	0.10%	0.00%	0.01%	0.00%	0.01%
EBITDA / Deuda Largo Plazo	0.06	0.06	0.01	0.00	0.00	0.00
Deuda Largo Plazo / EBITDA	15.48	15.47	73.78	16,305.35	25,305.74	(114,738.00)
EBITDA / Gastos Financieros	1.00	1.00	0.93	0.00	0.00	0.00
Gastos financieros (Miles B./)	4,024.56	3,824.76	905.55	0.00	0.00	0.00
EBITDA (Miles B./)	4,024.56	3,824.76	844.45	3.82	2.46	-0.54

Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

Nota sobre información empleada para el análisis

La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales, sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. PCR considera que la información utilizada para el presente análisis es suficiente para emitir nuestra opinión de riesgo.



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 quince (15) días del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), 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). **JUAN CARLOS FABREGA CHANDECK**, Varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cedula de identidad personal número ocho- ochocientos sesenta y dos- dos mil trescientos ochenta y nueve (8-862-2389). 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 veintidós (2022). -----

-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

Handwritten initials or signature.

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 período correspondiente del primero (1) de enero de dos mil veintidós (2022) al treinta y uno
4 (31) de diciembre de dos mil veintidós (2022). -----

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 noventa (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 o 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

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA SEXTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

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

2 Leida 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 CARLOS CALERO con cédula de
5 identidad personal número ocho- novecientos cincuenta y ocho- mil quinientos ochenta y uno
6 (8-958-1581) ambos mayores de edad, vecinos de la Ciudad a quienes conozco y son Hábiles para
7 el cargo, la encontraron conforme, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la
8 firmaron todos para constancia, con los testigos, ante mí, el notario que doy fe.-----

9 LOS DECLARANTES

10 

11 ALEJANDRO ALFREDO ALEMAN MIRANDA



12 

13 JUAN CARLOS FABREGA CHANDECK

14 

15 MIRIAM MORENO ROJAS



16 TESTIGOS POR LA NOTARIA

17 

18 CLIFFORD BERNARD

19 

20 CARLOS CALERO

21 
22 LIC. RAÚL IVÁN CASARIDO SANJUR
23 Notario Público Sexto
24 



25
26
27
28
29
30 

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Alejandro Alfredo
Aleman Miranda



8-744-1177

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



Miranda

TE TRIBUNAL
ELECTORAL
LA PAZ ES LA ÚLTIMA TIERRA

[Signature]
DIRECTOR NACIONAL DE CENSACIÓN



2
Q

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Miriam Esther
Moreno Rojas



8-252-969

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 25-JUL-1966
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ
SEXO: F TIPO DE SANGRE: O+
EXPEDIDA: 19-OCT-2022 EXPIRA: 18-SEP-2020



Handwritten signature

Handwritten marks

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Juan Carlos
Fabrega Chandeck

HOMBRE USUAL
FECHA DE NACIMIENTO: 24-SEP-1992
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMA, PANAMA
SEXO: M
EXPEDIDA: 27-OCT-2020
TIPO DE SANGRE: A+
EXPIRA: 27-OCT-2035



8-862-2389



Juan Carlos Fabrega Chandeck

2